**Deutscher Bundestag**
**9. Wahlperiode**

**Drucksache 9/2299**

13. 10. 82

Sachgebiet 400

# Gesetzentwurf

**der Bundesregierung**

## Entwurf eines Gesetzes zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts

### A. Zielsetzung

In der Landwirtschaft hat sich — insbesondere in den letzten zwanzig Jahren — ein tiefgreifender Strukturwandel vollzogen, der durch eine zunehmende Technisierung, den Wechsel von lohnintensiver zur kapitalintensiven Wirtschaftsweise wie auch durch eine wachsende Bedeutung der Betriebs- und Parzellenpacht gekennzeichnet ist. Diesem Wandel soll durch eine Neuordnung des bisher zum Teil noch von den Vorstellungen und Verhältnissen der Jahrhundertwende bestimmten Landpachtrechts Rechnung getragen werden. Durch zweckentsprechende Neuregelungen soll insbesondere dem Pächter eine moderne Betriebsführung ermöglicht werden. Zugleich sollen Maßnahmen zur Sicherstellung der Ertragsfähigkeit der Pachtsache die Verpachtungsbereitschaft und damit die Bodenmobilität verstärken.

### B. Lösung

Unter Aufhebung des geltenden Landpachtgesetzes wird das materielle landwirtschaftliche Pachtrecht wieder im Bürgerlichen Gesetzbuch zusammengefaßt, während das bisher im Landpachtgesetz vorgesehene behördliche Kontrollverfahren bei Landpachtverträgen in dem Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtverkehrsgesetz — LPachtVG) neu geregelt wird.

An wesentlichen Neuerungen im materiellen landwirtschaftlichen Pachtrecht sind unter anderem vorgesehen:

— Änderung der Vorschriften über das Pachtinventar zur Verbesserung der Kreditbasis des Pächters;

— Einführung einer Betriebsbeschreibung zu Beginn und am Ende der Pacht;

— Einführung einer Kooperationsklausel, durch die dem Pächter die Überlassung der Pachtsache an einen landwirtschaftlichen Zusammenschluß unter erleichterten Bedingungen ermöglicht wird;

— Änderung der Vorschriften über Nutzungsänderungen, Verwendungen und Einrichtungen zur Ermöglichung einer wirkungsvollen Betriebsanpassung an die Marktverhältnisse sowie zur Erhöhung der Investitionsmöglichkeit und Investitionsbereitschaft des Pächters;

— Verlängerung der Kündigungsfrist für Pachtverträge auf unbestimmte Zeit.

**C. Alternativen**

keine

**D. Kosten**

keine

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
14 (41) — 710 02 — Pa 2/82

Bonn, den 10. Dezember 1982

An den Herrn
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister der Justiz.

Der Bundesrat hat in seiner 514. Sitzung am 16. Juli 1982 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Gesetzentwurf wie aus der Anlage 2 ersichtlich Stellung zu nehmen.

Die Auffassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates ist in der als Anlage 3 beigefügten Gegenäußerung dargelegt.

Kohl

**Anlage 1**

# Entwurf eines Gesetzes zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

**Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches**

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch . . ., wird wie folgt geändert:

1. § 581 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

   „(2) Auf die Pacht mit Ausnahme der Landpacht im Sinne von § 585 finden, soweit sich nicht aus den §§ 582 bis 584b ein anderes ergibt, die Vorschriften über die Miete entsprechende Anwendung."

2. An die Stelle der §§ 582 bis 597 treten folgende Vorschriften:

„§ 582

(1) Wird ein Grundstück mit Inventar verpachtet, so obliegt dem Pächter die Erhaltung der einzelnen Inventarstücke.

(2) Der Verpächter ist verpflichtet, Inventarstücke zu ersetzen, die infolge eines vom Pächter nicht zu vertretenden Umstandes in Abgang kommen. Der Pächter hat jedoch den gewöhnlichen Abgang der zum Inventar gehörenden Tiere insoweit zu ersetzen, als dies einer ordnungsmäßigen Wirtschaft entspricht.

§ 582 a

(1) Übernimmt der Pächter eines Grundstücks das Inventar zum Schätzwert mit der Verpflichtung, es bei Beendigung der Pacht zum Schätzwert zurückzugewähren, so trägt er die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung des Inventars. Innerhalb der Grenzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft kann er über die einzelnen Inventarstücke verfügen.

(2) Der Pächter hat das Inventar in dem Zustand zu erhalten und in dem Umfang laufend zu ersetzen, der den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft entspricht. Notwendige Ersatzstücke für unbrauchbar gewordenes, technisch veraltetes, veräußertes, untergegangenes oder sonst in Abgang gekommenes Inventar werden mit der Einverleibung in das Inventar Eigentum des Verpächters.

(3) Bei Beendigung der Pacht hat der Pächter das übernommene sowie das nach Absatz 2 beschaffte Inventar, soweit es noch vorhanden ist, dem Verpächter zurückzugewähren. Besteht zwischen dem Gesamtschätzwert des übernommenen und dem des zurückzugewährenden Inventars ein Unterschied, so ist dieser in Geld auszugleichen. Dabei werden Unterschiede im Schätzwert, die auf Preisänderungen beruhen, nicht berücksichtigt.

§ 583

Dem Pächter eines Grundstücks steht für die Forderungen gegen den Verpächter, die sich auf das mitgepachtete Inventar beziehen, ein Pfandrecht an den in seinen Besitz gelangten Inventarstücken zu. Auf das Pfandrecht findet die Vorschrift des § 562 Anwendung.

§ 583 a

Vertragsbestimmungen, die den Pächter eines Betriebes verpflichten, nicht oder nicht ohne Einwilligung des Verpächters über Inventarstücke zu verfügen oder Inventar an den Verpächter zu veräußern, sind nur wirksam, wenn sich der Verpächter verpflichtet, das Inventar bei der Beendigung des Pachtverhältnisses zum Schätzwert zu erwerben.

§ 584

(1) Ist bei der Pacht eines Grundstücks oder eines Rechts die Pachtzeit nicht bestimmt, so ist die Kündigung nur für den Schluß eines Pachtjahres zulässig; sie hat spätestens am ersten Werktag des halben Jahres zu erfolgen, mit dessen Ablauf die Pacht enden soll.

(2) Diese Vorschriften gelten bei der Pacht eines Grundstücks oder eines Rechts auch für die Fälle, in denen das Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist vorzeitig gekündigt werden kann.

§ 584 a

(1) Dem Pächter steht das in § 549 Abs. 1 bestimmte Kündigungsrecht nicht zu.

(2) Der Verpächter ist nicht berechtigt, das Pachtverhältnis nach § 569 zu kündigen.

(3) Eine Kündigung des Pachtverhältnisses nach § 570 findet nicht statt.

§ 584 b

Gibt der Pächter den gepachteten Gegenstand nach der Beendigung des Pachtverhältnisses nicht zurück, so kann der Verpächter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung den

vereinbarten Pachtzins nach dem Verhältnis verlangen, in dem die Nutzungen, die der Pächter während dieser Zeit gezogen hat oder hätte ziehen können, zu den Nutzungen des ganzen Pachtjahres stehen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

### III. Landpacht

#### § 585

(1) Durch den Landpachtvertrag wird ein Grundstück mit den seiner Bewirtschaftung dienenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden (Betrieb) oder ein Grundstück ohne solche Gebäude überwiegend zur Landwirtschaft verpachtet. Landwirtschaft sind die Bodenbewirtschaftung und die mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung, um pflanzliche oder tierische Erzeugnisse zu gewinnen.

(2) Für Landpachtverträge gelten § 581 Abs. 1 und die §§ 582 bis 583 a sowie die nachfolgenden besonderen Vorschriften.

(3) Die Vorschriften über Landpachtverträge gelten auch für die Pacht forstwirtschaftlicher Grundstücke, wenn die Grundstücke zur Nutzung in einem überwiegend landwirtschaftlichen Betrieb verpachtet werden.

#### § 585 a

Ein Landpachtvertrag, der für länger als zwei Jahre geschlossen wird, bedarf der schriftlichen Form. Wird die Form nicht beachtet, so gilt der Vertrag als für unbestimmte Zeit geschlossen.

#### § 586

(1) Der Verpächter hat die Pachtsache dem Pächter in einem zu der vertragsmäßigen Nutzung geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Pachtzeit in diesem Zustand zu erhalten. Der Pächter hat jedoch die gewöhnlichen Ausbesserungen der Pachtsache, insbesondere die der Wohn- und Wirtschaftsgebäude, der Wege, Gräben, Dränungen und Einfriedigungen, auf seine Kosten durchzuführen. Er ist zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung der Pachtsache verpflichtet.

(2) Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die notwendigen Verwendungen auf die Pachtsache zu ersetzen; Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt.

(3) Für die Haftung des Verpächters für Sach- und Rechtsmängel der Pachtsache sowie für die Rechte und Pflichten des Pächters wegen solcher Mängel gelten die Vorschriften des § 537 Abs. 1 und 2, der §§ 538 bis 541 sowie des § 545 entsprechend.

#### § 586 a

(1) Der Pachtzins ist am Ende der Pachtzeit zu entrichten. Ist der Pachtzins nach Zeitabschnitten bemessen, so ist er am ersten Werktag nach dem Ablauf der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten.

(2) Der Pächter wird von der Entrichtung des Pachtzinses nicht dadurch befreit, daß er durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung des ihm zustehenden Nutzungsrechts verhindert wird. Die Vorschriften des § 552 Satz 2 und 3 gelten entsprechend.

#### § 586 b

Der Verpächter hat die auf der Pachtsache ruhenden Lasten zu tragen.

#### § 587

(1) Der Verpächter und der Pächter sollen bei Beginn des Pachtverhältnisses gemeinsam eine Beschreibung der Pachtsache anfertigen, in der ihr Umfang sowie der Zustand, in dem sie sich bei der Überlassung befindet, festgestellt werden. Dies gilt für die Beendigung des Pachtverhältnisses entsprechend. Die Beschreibung soll mit der Angabe des Tages der Anfertigung versehen werden und ist von beiden Teilen zu unterschreiben.

(2) Weigert sich ein Vertragsteil, bei der Anfertigung einer Beschreibung mitzuwirken, oder ergeben sich bei der Anfertigung Meinungsverschiedenheiten tatsächlicher Art, so kann jeder Vertragsteil verlangen, daß eine Beschreibung durch einen Sachverständigen angefertigt wird, es sei denn, daß seit der Überlassung der Pachtsache mehr als neun Monate oder seit der Beendigung des Pachtverhältnisses mehr als drei Monate verstrichen sind; der Sachverständige wird auf Antrag durch das Landwirtschaftsgericht ernannt. Die insoweit entstehenden Kosten trägt jeder Vertragsteil zur Hälfte.

(3) Ist eine Beschreibung der genannten Art angefertigt, so wird im Verhältnis der Vertragsteile zueinander vermutet, daß sie richtig ist.

#### § 588

(1) Der Pächter hat Einwirkungen auf die Pachtsache zu dulden, die zu ihrer Erhaltung erforderlich sind.

(2) Maßnahmen des Verpächters zur Verbesserung der Pachtsache hat der Pächter zu dulden, soweit ihm dies zugemutet werden kann. Der Verpächter hat die dem Pächter dadurch entstandenen Aufwendungen und entgangenen Erträge in einem den Umständen nach angemessenen Umfang zu ersetzen; auf Verlangen hat der Verpächter Vorschuß zu leisten.

(3) Soweit der Pächter infolge von Maßnahmen nach Absatz 2 Satz 1 höhere Erträge erzielt oder bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung erzielen könnte, kann der Verpächter verlangen, daß der Pächter in eine angemessene Erhöhung des Pachtzinses einwilligt, es sei denn, daß dem

Pächter eine Erhöhung des Pachtzinses nach den Verhältnissen des Betriebes nicht zugemutet werden kann.

(4) Über Streitigkeiten nach den Absätzen 1 und 2 entscheidet auf Antrag das Landwirtschaftsgericht. Verweigert der Pächter in den Fällen des Absatzes 3 seine Einwilligung, so kann sie das Landwirtschaftsgericht auf Antrag des Verpächters ersetzen.

§ 589

(1) Der Pächter ist ohne Erlaubnis des Verpächters nicht berechtigt, die Nutzung der Pachtsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Pachtsache weiter zu verpachten. § 589 a bleibt unberührt.

(2) Der Pächter bedarf der vorherigen Erlaubnis des Verpächters, wenn er die Pachtsache ganz oder teilweise einem landwirtschaftlichen Zusammenschluß zum Zwecke der gemeinsamen Nutzung überlassen will. Verweigert der Verpächter die Erlaubnis, so kann diese, soweit die Überlassung zur Erhaltung oder nachhaltigen Verbesserung der Rentabilität des Betriebes geeignet ist und dem Verpächter bei Berücksichtigung seiner berechtigten Interessen zugemutet werden kann, auf Antrag des Pächters durch das Landwirtschaftsgericht ersetzt werden. Dies gilt nicht, wenn der Pachtvertrag gekündigt ist oder das Pachtverhältnis in weniger als drei Jahren endet. Das Landwirtschaftsgericht kann die Erlaubnis unter Bedingungen und Auflagen ersetzen, insbesondere eine Sicherheitsleistung anordnen sowie Art und Umfang der Sicherheit bestimmen. Ist die Veranlassung für die Sicherheitsleistung weggefallen, so entscheidet auf Antrag das Landwirtschaftsgericht über die Rückgabe der Sicherheit; § 109 der Zivilprozeßordnung gilt entsprechend.

(3) Überläßt der Pächter die Nutzung der Pachtsache einem Dritten, so hat er ein Verschulden, das dem Dritten bei der Nutzung zur Last fällt, zu vertreten, auch wenn der Verpächter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

§ 589 a

Wird bei der Übergabe eines Betriebes im Wege der vorweggenommenen Erbfolge ein zugepachtetes Grundstück, das der Landwirtschaft dient, mit übergeben, so tritt der Übernehmer anstelle des Pächters in den Pachtvertrag ein. Einer Zustimmung des Verpächters bedarf es nicht. Er ist von der Betriebsübergabe jedoch unverzüglich zu benachrichtigen. Ist die ordnungsmäßige Bewirtschaftung der Pachtsache durch den Übernehmer nicht gewährleistet, so ist der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen.

§ 590

(1) Der Pächter darf die landwirtschaftliche Bestimmung der Pachtsache nur mit vorheriger Erlaubnis des Verpächters ändern.

(2) Zur Änderung der bisherigen Nutzung der Pachtsache ist die vorherige Erlaubnis des Verpächters nur dann erforderlich, wenn durch die Änderung die Art der Nutzung über die Pachtzeit hinaus beeinflußt wird. Der Pächter darf Gebäude nur mit vorheriger Erlaubnis des Verpächters errichten. Verweigert der Verpächter die Erlaubnis, so kann sie auf Antrag des Pächters durch das Landwirtschaftsgericht ersetzt werden, soweit die Änderung zur Erhaltung oder nachhaltigen Verbesserung der Rentabilität des Betriebes geeignet erscheint und dem Verpächter bei Berücksichtigung seiner berechtigten Interessen zugemutet werden kann. Die Vorschriften des § 589 Abs. 2 Satz 3 bis 5 gelten entsprechend.

(3) Hat der Pächter das nach § 582 a zum Schätzwert übernommene Inventar im Zusammenhang mit einer Änderung der Nutzung der Pachtsache wesentlich vermindert, so kann der Verpächter schon während der Pachtzeit einen Geldausgleich in entsprechender Anwendung des § 582 a Abs. 3 verlangen, es sei denn, daß der Erlös der veräußerten Inventarstücke zu einer zur Höhe des Erlöses in angemessenem Verhältnis stehenden Verbesserung der Pachtsache nach § 591 verwendet worden ist.

§ 590 a

Macht der Pächter von der Pachtsache einen vertragswidrigen Gebrauch und setzt er den Gebrauch ungeachtet einer Abmahnung des Verpächters fort, so kann der Verpächter auf Unterlassung klagen.

§ 591

(1) Andere als notwendige Verwendungen, denen der Verpächter zugestimmt hat, hat er dem Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses zu ersetzen, soweit die Verwendungen den Wert der Pachtsache über die Pachtzeit hinaus erhöhen (Mehrwert).

(2) Weigert sich der Verpächter, den Verwendungen zuzustimen, so kann die Zustimmung auf Antrag des Pächters durch das Landwirtschaftsgericht ersetzt werden, soweit die in § 590 Abs. 2 Satz 3 genannten Voraussetzungen vorliegen. Die Vorschriften des § 589 Abs. 2 Satz 3 gelten entsprechend. Das Landwirtschaftsgericht kann die Zustimmung unter Bedingungen und Auflagen ersetzen.

(3) Das Landwirtschaftsgericht kann auf Antrag auch über den Mehrwert Bestimmung treffen und ihn festsetzen. Es kann bestimmen, daß der Verpächter den Mehrwert nur in Teilbeträgen zu ersetzen hat, und kann Bedingungen für die Bewilligung solcher Teilzahlungen festsetzen. Ist dem Verpächter ein Ersatz des Mehrwerts bei Beendigung des Pachtverhältnisses auch in Teilbeträgen nicht zuzumuten, so kann der Pächter nur verlangen, daß das Pachtverhältnis zu den bisherigen Bedingungen so lange fortgesetzt wird, bis der Mehrwert der Pachtsache

abgegolten ist. Kommt keine Einigung zustande, so entscheidet auf Antrag das Landwirtschaftsgericht über eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses.

§ 591 a

Der Pächter ist berechtigt, eine Einrichtung, mit der er die Sache versehen hat, wegzunehmen. Der Verpächter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, daß der Pächter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. Eine Vereinbarung, durch die das Wegnahmerecht des Pächters ausgeschlossen wird, ist nur wirksam, wenn ein angemessener Ausgleich vorgesehen ist.

§ 591 b

Die Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderung oder Verschlechterung der verpachteten Sache sowie die Ansprüche des Pächters auf Ersatz von Verwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten. § 558 Abs. 2 und 3 gilt entsprechend.

§ 592

Der Verpächter hat für seine Forderungen aus dem Pachtverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Pächters sowie an den Früchten der Pachtsache. Für künftige Entschädigungsforderungen kann das Pfandrecht nicht geltend gemacht werden. Mit Ausnahme der in § 811 Nr. 4 der Zivilprozeßordnung genannten Sachen erstreckt sich das Pfandrecht nicht auf Sachen, die der Pfändung nicht unterworden sind. Die Vorschriften der §§ 560 bis 562 gelten entsprechend.

§ 593

(1) Haben sich nach Abschluß des Pachtvertrages die Verhältnisse, die für die Festsetzung der Vertragsleistungen maßgebend waren, nachhaltig so geändert, daß die gegenseitigen Verpflichtungen in ein grobes Mißverhältnis zueinander geraten sind, so kann jeder Vertragsteil eine Änderung des Vertrages mit Ausnahme der Pachtdauer verlangen. Verbessert oder verschlechtert sich infolge der Bewirtschaftung der Pachtsache durch den Pächter deren Ertrag, so kann, soweit nichts anderes vereinbart ist, eine Änderung des Pachtzinses nicht verlangt werden.

(2) Weigert sich ein Vertragsteil, in eine Änderung des Vertrages einzuwilligen, so kann der andere Teil die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts beantragen.

(3) Der Antrag kann nicht vor Ablauf des zweiten Pachtjahres gestellt werden. Haben verwüstende Naturereignisse, gegen die ein Versicherungsschutz nicht üblich ist, das Verhältnis der Vertragsleistungen zueinander grundlegend und nachhaltig verändert, so kann der Antrag auf Änderung schon vorher gestellt werden.

(4) Die Änderung darf für keine frühere Zeit als für das Pachtjahr angeordnet werden, in dem der Antrag gestellt ist.

(5) Auf das Recht, eine Änderung des Vertrages nach den Absätzen 1 bis 4 zu verlangen, kann nicht verzichtet werden. Eine Vereinbarung, daß einem Vertragsteil besondere Nachteile oder Vorteile erwachsen sollen, wenn er die Rechte nach den Absätzen 1 bis 4 ausübt oder nicht ausübt, ist unwirksam.

§ 593 a

Wird das verpachtete Grundstück veräußert oder mit dem Recht eines Dritten belastet, so gelten die §§ 571 bis 579 entsprechend.

§ 594

Das Pachtverhältnis endet mit dem Ablauf der Zeit, für die es eingegangen ist. Es verlängert sich bei Pachtverträgen, die auf mindestens drei Jahre geschlossen worden sind, auf unbestimmte Zeit, wenn auf die Anfrage eines Vertragsteils, ob der andere Teil zur Fortsetzung des Pachtverhältnisses bereit ist, dieser nicht binnen einer Frist von drei Monaten die Fortsetzung ablehnt. Die Anfrage muß schriftlich erfolgen. Sie ist ohne Wirkung, wenn in ihr nicht auf die Folge der Nichtbeachtung ausdrücklich hingewiesen wird und wenn sie nicht innerhalb des drittletzten Pachtjahres gestellt wird.

§ 594 a

(1) Ist die Pachtzeit nicht bestimmt, so kann jeder Teil das Pachtverhältnis spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahres für den Schluß des nächsten Pachtjahres kündigen. Im Zweifel gilt das Kalenderjahr als Pachtjahr. Die Vereinbarung einer kürzeren Frist bedarf der Schriftform.

(2) Für die Fälle, in denen das Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist vorzeitig gekündigt werden kann, gilt die in § 584 Abs. 1 bestimmte Kündigungsfrist.

§ 594 b

Wird ein Pachtvertrag für eine längere Zeit als dreißig Jahre geschlossen, so kann nach dreißig Jahren jeder Teil das Pachtverhältnis unter Einhaltung der in § 594 a Abs. 1 bestimmten Frist kündigen. Die Kündigung ist nicht zulässig, wenn der Vertrag für die Lebenszeit des Verpächters oder des Pächters geschlossen ist.

§ 594 c

Ist der Pächter berufsunfähig im Sinne der Vorschriften der gesetzlichen Rentenversiche-

rung geworden, so kann er das Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen, wenn der Verpächter der Überlassung der Pachtsache zur Nutzung an einen Dritten, der eine ordnungsmäßige Bewirtschaftung gewährleistet, widerspricht. Eine abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 594 d

(1) Stirbt der Pächter, so sind sowohl seine Erben als auch der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres zu kündigen. Die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist.

(2) Die Erben können der Kündigung des Verpächters widersprechen und die Fortsetzung des Pachtverhältnisses verlangen, wenn die ordnungsmäßige Bewirtschaftung der Pachtsache durch sie oder durch einen von ihnen beauftragten Miterben oder Dritten gewährleistet erscheint. Der Verpächter kann die Fortsetzung des Pachtverhältnisses ablehnen, wenn die Erben den Widerspruch nicht spätestens drei Monate vor Ablauf des Pachtverhältnisses erklärt und die Umstände mitgeteilt haben, nach denen die weitere ordnungsmäßige Bewirtschaftung der Pachtsache gewährleistet erscheint. Die Widerspruchserklärung und die Mitteilung bedürfen der schriftlichen Form. Kommt keine Einigung zustande, so entscheidet auf Antrag das Landwirtschaftsgericht.

(3) Ein Fortsetzungsverlangen der Erben nach § 595 ist ausgeschlossen.

§ 594 e

(1) Ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist ist die Kündigung des Pachtverhältnisses in entsprechender Anwendung der §§ 542 bis 544, 553 und 554 a zulässig.

(2) Der Verpächter kann das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist auch kündigen, wenn der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses oder eines nicht unerheblichen Teiles des Pachtzinses länger als drei Monate in Verzug ist. Ist der Pachtzins nach Zeitabschnitten von weniger als einem Jahr bemessen, so ist die Kündigung erst zulässig, wenn der Pächter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Pachtzinses oder eines nicht unerheblichen Teiles des Pachtzinses in Verzug ist. Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn der Verpächter vorher befriedigt wird. Sie wird unwirksam, wenn sich der Pächter durch Aufrechnung von seiner Schuld befreien konnte und die Aufrechnung unverzüglich nach der Kündigung erklärt.

§ 594 f

Die Kündigung bedarf der schriftlichen Form.

§ 595

(1) Der Pächter eines Betriebes kann vom Verpächter die Fortsetzung des Pachtverhältnisses verlangen, wenn der Betrieb seine wirtschaftliche Lebensgrundlage bildet und die vertragsmäßige Beendigung des Pachtverhältnisses für den Pächter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Verpächters nicht zu rechtfertigen ist; die Fortsetzung kann unter diesen Voraussetzungen wiederholt verlangt werden. Der Pächter eines Grundstücks kann die Fortsetzung des Pachtverhältnisses verlangen, wenn er auf dieses Grundstück zur Aufrechterhaltung seines Betriebes angewiesen ist und im übrigen die in Satz 1 genannten Voraussetzungen vorliegen.

(2) Im Falle des Absatzes 1 kann der Pächter verlangen, daß das Pachtverhältnis so lange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. Ist dem Verpächter nicht zuzumuten, das Pachtverhältnis nach den bisher geltenden Vertragsbedingungen fortzusetzen, so kann der Pächter nur verlangen, daß es unter einer angemessenen Änderung der Bedingungen fortgesetzt wird.

(3) Der Pächter kann die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht verlangen, wenn

1. er das Pachtverhältnis gekündigt hat;

2. der Verpächter zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist oder im Falle des § 589 a zur vorzeitigen Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Frist berechtigt ist;

3. die Laufzeit des Vertrages bei der Pacht eines Betriebes, der Zupacht von Grundstücken, durch die ein Betrieb entsteht, oder bei der Pacht von Moor- und Ödland, das vom Pächter kultiviert worden ist, auf mindestens achtzehn Jahre, bei der Pacht anderer Grundstücke auf mindestens zwölf Jahre vereinbart ist;

4. der Verpächter die nur vorübergehend verpachtete Sache in Eigenbewirtschaftung nehmen will.

(4) Die Erklärung des Pächters, mit der er die Fortsetzung des Pachtverhältnisses verlangt, bedarf der schriftlichen Form. Auf Verlangen des Verpächters soll der Pächter über die Gründe des Fortsetzungsverlangens unverzüglich Auskunft erteilen.

(5) Der Verpächter kann die Fortsetzung des Pachtverhältnisses ablehnen, wenn der Pächter die Fortsetzung nicht mindestens ein Jahr vor Beendigung des Pachtverhältnisses vom Verpächter verlangt oder auf eine Anfrage des Verpächters nach § 594 die Fortsetzung abgelehnt hat. Ist eine kürzere als zwölfmonatige Kündigungsfrist vereinbart, so genügt es, wenn das Verlangen innerhalb eines Monats nach Zugang der Kündigung erklärt wird.

(6) Kommt keine Einigung zustande, so entscheidet auf Antrag das Landwirtschaftsgericht über eine Fortsetzung und über die Dauer des Pachtverhältnisses sowie über die Bedingungen, zu denen es fortgesetzt wird. Das Gericht kann die Fortsetzung des Pachtverhältnisses jedoch nur bis zu einem Zeitpunkt anordnen, der die in Absatz 3 Nr. 3 genannten Fristen, ausgehend vom Beginn des laufenden Pachtverhältnisses, nicht übersteigt. Die Fortsetzung kann auch auf einen Teil der Pachtsache beschränkt werden.

(7) Der Pächter hat den Antrag auf gerichtliche Entscheidung spätestens neun Monate vor Beendigung des Pachtverhältnisses und im Falle einer kürzeren als zwölfmonatigen Kündigungsfrist zwei Monate nach Zugang der Kündigung bei dem Landwirtschaftsgericht zu stellen. Das Gericht kann den Antrag nachträglich zulassen, wenn es zur Vermeidung einer unbilligen Härte geboten erscheint und der Pachtvertrag noch nicht abgelaufen ist.

(8) Auf das Recht, die Verlängerung eines Pachtverhältnisses nach den Absätzen 1 bis 7 zu verlangen, kann nur verzichtet werden, wenn der Verzicht zur Beilegung eines Pachtstreits vor Gericht oder vor einer berufsständischen Pachtschlichtungsstelle erklärt wird. Eine Vereinbarung, daß einem Vertragsteil besondere Nachteile oder besondere Vorteile erwachsen sollen, wenn er die Rechte nach den Absätzen 1 bis 7 ausübt oder nicht ausübt, ist unwirksam.

§ 595 a

(1) Soweit die Vertragsteile zur vorzeitigen Kündigung eines Landpachtvertrages berechtigt sind, steht ihnen dieses Recht auch nach Verlängerung des Landpachtverhältnisses oder Änderung des Landpachtvertrages zu.

(2) Auf Antrag eines Vertragsteiles kann das Landwirtschaftsgericht Anordnungen über die Abwicklung eines vorzeitig beendeten oder eines teilweise beendeten Landpachtvertrages treffen. Wird die Verlängerung eines Landpachtvertrages auf einen Teil der Pachtsache beschränkt, kann das Landwirtschaftsgericht den Pachtzins für diesen Teil festsetzen.

(3) Der Inhalt von Anordnungen des Landwirtschaftsgerichts gilt unter den Vertragsteilen als Vertragsinhalt. Über Streitigkeiten, die diesen Vertragsinhalt betreffen, entscheidet auf Antrag das Landwirtschaftsgericht.

§ 596

(1) Der Pächter ist verpflichtet, die Pachtsache nach Beendigung des Pachtverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsmäßigen Bewirtschaftung entspricht.

(2) Dem Pächter steht wegen seiner Ansprüche gegen den Verpächter ein Zurückbehaltungsrecht am Grundstück nicht zu.

(3) Hat der Pächter die Nutzung der Pachtsache einem Dritten überlassen, so kann der Verpächter die Sache nach Beendigung des Pachtverhältnisses auch von dem Dritten zurückfordern.

§ 596 a

(1) Endet das Pachtverhältnis im Laufe eines Pachtjahres, so hat der Verpächter dem Pächter den Wert der noch nicht getrennten, jedoch nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung vor dem Ende des Pachtjahres zu trennenden Früchte zu ersetzen. Dabei ist das Ernterisiko angemessen zu berücksichtigen.

(2) Ist der in Absatz 1 bezeichnete Wert aus jahreszeitlich bedingten Gründen nicht festzustellen, so hat der Verpächter dem Pächter die Aufwendungen auf diese Früchte insoweit zu ersetzen, als sie einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung entsprechen.

(3) Absatz 1 gilt auch für das zum Einschlag vorgesehene, aber noch nicht eingeschlagene Holz. Hat der Pächter mehr Holz eingeschlagen, als bei ordnungsmäßiger Nutzung zulässig war, so hat er dem Verpächter den Wert der die normale Nutzung übersteigenden Holzmenge zu ersetzen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

§ 596 b

(1) Der Pächter eines Betriebes hat von den bei Beendigung des Pachtverhältnisses vorhandenen landwirtschaftlichen Erzeugnissen so viel zurückzulassen, wie zur Fortführung der Wirtschaft bis zur nächsten Ernte nötig ist, auch wenn er bei Antritt der Pacht solche Erzeugnisse nicht übernommen hat.

(2) Soweit der Pächter nach Absatz 1 Erzeugnisse in größerer Menge oder besserer Beschaffenheit zurückzulassen verpflichtet ist, als er bei Antritt der Pacht übernommen hat, kann er vom Verpächter Ersatz des Wertes verlangen.

§ 597

Gibt der Pächter die Pachtsache nach Beendigung des Pachtverhältnisses nicht zurück, so kann der Verpächter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung den vereinbarten Pachtzins verlangen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen."

3. § 1048 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

   „(2) Übernimmt der Nießbraucher das Inventar zum Schätzwert mit der Verpflichtung, es bei der Beendigung des Nießbrauchs zum Schätzwert zurückzugewähren, so finden die Vorschriften des § 582 a entsprechende Anwendung."

4. § 1055 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

   „(2) Bei dem Nießbrauch an einem landwirtschaftlichen Grundstück finden die Vorschriften

des § 596 Abs. 1 und des § 596a, bei dem Nießbrauch an einem Landgut finden die Vorschriften des § 596 Abs. 1 und der §§ 596a, 596b entsprechende Anwendung."

5. § 2130 Abs. 1 Satz 2 erhält folgende Fassung:

„Auf die Herausgabe eines landwirtschaftlichen Grundstücks findet die Vorschrift des § 596a, auf die Herausgabe eines Landguts finden die Vorschriften der §§ 596a, 596b entsprechende Anwendung."

Artikel 2

**Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch**

Das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. Nach Artikel 69 wird eingefügt:

„Artikel 70

Die Länder können den Vorschriften der §§ 585 bis 597 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechende Bestimmungen für Verträge über die Pacht von Fischereirechten treffen."

2. Nach Artikel 218 wird angefügt:

„Fünfter Abschnitt

Übergangsvorschriften aus Anlaß jüngerer Änderungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Artikel 219

(1) Landpachtverhältnisse, die am ... (Datum des Inkrafttretens des Gesetzes zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts vom ...) bestehen, richten sich von da an nach der neuen Fassung der §§ 585 bis 597 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Beruhen vertragliche Bestimmungen über das Inventar auf bisher geltendem Recht, so hat jede Vertragspartei innerhalb von zwei Jahren seit dem in Absatz 1 Satz 1 genannten Tag das Recht zu erklären, daß für den Pachtvertrag insoweit das alte Recht fortgelten soll. Die Erklärung ist gegenüber dem anderen Vertragsteil abzugeben; sie bedarf der schriftlichen Form.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Rechtsverhältnisse, zu deren Regelung auf die bisher geltenden Vorschriften der §§ 587 bis 589 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verwiesen wird. Auf einen vor dem in Absatz 1 Satz 1 genannten Tag bestellten Nießbrauch ist jedoch § 1048 Abs. 2 in Verbindung mit §§ 588, 589 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bisher geltenden Fassung der Vorschriften weiterhin anzuwenden.

(3) In gerichtlichen Verfahren, die am Beginn des in Absatz 1 Satz 1 genannten Tages anhängig sind, ist über die Verlängerung von Pachtverträgen nach dem bisher geltenden Recht zu entscheiden."

Artikel 3

**Änderung des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen**

Das Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 317-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. § 1 Nr. 1 erhält folgende Fassung:

„1. die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen im Landpachtverkehrsgesetz vom ... und über die Landpacht in den Fällen des § 587 Abs. 2, der §§ 588, 589 Abs. 2, des § 590 Abs. 2, des § 591 Abs. 2 und 3, der §§ 593, 594d Abs. 2 und der §§ 595 und 595a Abs. 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs."

2. In § 1 Nr. 4 werden die Worte „vom 19. Mai 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 201)" durch die Worte „in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. September 1971 (BGBl. I S. 1565, 1807)" ersetzt.

3. In den §§ 1, 2 Abs. 2, den §§ 3, 4, 5 Abs. 1 und 2, den §§ 6, 7, 11, 18 Abs. 1 und den §§ 20, 46 Abs. 1 werden die Worte „landwirtschaftlichen Beisitzern", „landwirtschaftlichen Beisitzer", „landwirtschaftlicher Beisitzer", „landwirtschaftliche Beisitzer" und „landwirtschaftlichen Beisitzers" ersetzt durch die Worte „ehrenamtlichen Richtern", „ehrenamtlichen Richter", „ehrenamtlicher Richter", „ehrenamtliche Richter" und „ehrenamtlichen Richters".

4. In § 4 Abs. 5, § 6 Abs. 1 und § 7 Abs. 2 sind die Worte „Beisitzers" und „Beisitzer" durch die Worte „ehrenamtlichen Richters" sowie durch die Worte „ehrenamtlichen Richter", „ehrenamtlicher Richter" und „ehrenamtliche Richter" zu ersetzen.

5. § 2 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„(1) In den in § 1 bezeichneten Verfahren sind im ersten Rechtszug die Amtsgerichte als Landwirtschaftsgerichte, im zweiten Rechtszug die Oberlandesgerichte, im dritten Rechtszug der Bundesgerichtshof zuständig."

6. In § 2 Abs. 2 wird das Wort „Amtsrichter" durch die Worte „Richter beim Amtsgericht" ersetzt.

7. § 4 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

   „(3) Als ehrenamtliche Richter sind nur Deutsche vorzuschlagen,

   1. die die Landwirtschaft in dem Bezirk selbständig im Hauptberuf ausüben oder ausgeübt und inzwischen nicht endgültig einen anderen Hauptberuf ergriffen haben,

   2. bei denen kein Hinderungsgrund nach §§ 32 bis 34 des Gerichtsverfassungsgesetzes vorliegt,

   3. die nicht Aufgaben der nach Landesrecht zuständigen Behörden auf den in § 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Sachgebieten wahrnehmen,

   4. die nicht dem Vorstand oder der Geschäftsführung einer land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretung nach § 32 angehören.

   § 34 Abs. 1 Nr. 7 des Gerichtsverfassungsgesetzes ist nicht anzuwenden."

8. § 5 Abs. 3 wird aufgehoben.

9. § 13 Abs. 1 Satz 1 erhält folgende Fassung:

   „Hängt in einem Verfahren nach den Vorschriften des Landpachtverkehrsgesetzes oder in einem Verfahren nach den §§ 588, 589 Abs. 2, 590 Abs. 2, § 591 Abs. 2 und 3, den §§ 593, 594d Abs. 2 und den §§ 595 und 595a Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs die Entscheidung von dem Bestehen oder dem Inhalt eines Landpachtvertrages oder der Wirksamkeit einer Kündigung eines solchen Vertrages ab, so kann das Gericht auf Antrag eines Beteiligten nach Anhörung der anderen Beteiligten beschließen, hierüber anstelle des Prozeßgerichts zu entscheiden."

10. § 19 erhält folgende Fassung:

    „Enthält ein gerichtlicher Vergleich Bestimmungen über die Veräußerung, Belastung oder Verpachtung von Grundstücken, so kann das Gericht auf Antrag anstelle der sonst zuständigen Behörde darüber entscheiden, ob diese Bestimmungen nach den Vorschriften über den Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken genehmigt oder nach den Vorschriften des Landpachtverkehrsgesetzes beanstandet werden."

11. In § 20 Abs. 1 wird folgende Nr. 6a eingefügt:

    „6a. die Ernennung des Sachverständigen nach § 587 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs,".

12. § 32 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

    „(1) In den Verfahren wegen Beanstandung eines Landpachtvertrages ist die nach Landesrecht zuständige Behörde, in den Verfahren wegen Genehmigung einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung die Genehmigungsbehörde und die land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung zu hören und zu einer mündlichen Verhandlung zu laden."

13. § 35 wird wie folgt geändert:

    a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

       „(1) In gerichtlichen Verfahren auf Grund der Vorschriften des Landpachtverkehrsgesetzes und der §§ 588, 589, 590, 591, 593, 594d, 595 und 595a des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestimmt sich der Geschäftswert

       1. im Falle des § 8 Abs. 1 des Landpachtverkehrsgesetzes nach dem Wert, der für die Gebührenberechnung im Falle der Beurkundung des Rechtsverhältnisses maßgebend sein würde, auf das sich das Verfahren bezieht;

       2. im Falle des § 593 des Bürgerlichen Gesetzbuchs,

          a) soweit es sich um die Neufestsetzung der Leistungen des Pächters handelt, nach dem Wertunterschied zwischen den bisherigen und den neu beantragten Leistungen des Pächters, berechnet auf die Zeit, für die die Neufestsetzung beantragt wird, höchstens jedoch auf drei Jahre, und

          b) soweit es sich nicht um eine Neufestsetzung der Leistungen des Pächters handelt, nach freiem Ermessen mit der Maßgabe, daß der Höchstwert 8 000 DM beträgt;

       3. in den Fällen des § 595 Abs. 6, des § 595a Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs und des § 8 Abs. 2 Satz 1 des Landpachtverkehrsgesetzes nach dem Wert der in dem Pachtvertrag vereinbarten Leistungen des Pächters während zweier Jahre; ist nach den Anträgen ein kürzerer Zeitraum Gegenstand des Verfahrens, so ist dieser maßgebend;

       4. in den übrigen Fällen nach § 30 der Kostenordnung."

    b) Absatz 4 erhält folgende Fassung:

       „(4) In den in Absatz 1 bezeichneten Verfahren wird je für das Verfahren im allgemeinen und für eine den Rechtszug beendende Entscheidung erhoben:

       1. im Falle des § 8 Abs. 1 des Landpachtverkehrsgesetzes die Hälfte der vollen Gebühr;

       2. in den übrigen Fällen das Doppelte der vollen Gebühr.

Stellt das Gericht im Falle des Absatzes 1 Nr. 1 fest, daß der Vertrag nicht zu beanstanden ist, so wird eine Gebühr nicht erhoben."

14. § 40 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„(2) In Verfahren nach § 588 Abs. 4, § 589 Abs. 2, § 590 Abs. 2, § 591 Abs. 2 und 3, § 593 Abs. 2, § 594d Abs. 2, § 595 Abs. 6 und § 595a Abs. 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sowie nach § 8 Abs. 2 Satz 3 des Landpachtverkehrsgesetzes werden für das Verfahren über die Beschwerde Gebühren auch dann erhoben, wenn die Beschwerde Erfolg hat."

15. In § 41 Satz 2 wird das Wort „Landwirtschaftsbehörde" durch die Worte „die nach Landesrecht zuständige Behörde" ersetzt.

16. In § 45 Abs. 2 wird die Verweisung „102 bis 107" durch die Verweisung „103 bis 107" ersetzt.

17. § 49 wird aufgehoben.

18. § 51 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Die Länder können bestimmen, daß die Vorschriften dieses Gesetzes auf Verträge über die Pacht von Fischereirechten sowie in den aufgrund des § 11 des Landpachtverkehrsgesetzes geregelten Verfahren ganz oder teilweise anzuwenden sind; sie können zusätzliche Vorschriften erlassen, die den Besonderheiten dieser Verfahren entsprechen."

## Artikel 4

## Änderung sonstiger Bundesgesetze

1. Die Bundesgebührenordnung für Rechtsanwälte in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 368-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

   In § 63 Abs. 4 Satz 1 werden die Worte „§ 35 Abs. 1 Buchstabe a" ersetzt durch die Worte „§ 35 Abs. 1 Nr. 1".

2. Die Vergleichsordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 311-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

   In § 52 Abs. 2 wird die Zahl „585" durch die Zahl „592" ersetzt.

3. Die Konkursordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 311-4, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

   In § 49 Abs. 1 Nr. 2 wird die Zahl „585" durch die Zahl „592" ersetzt.

4. Das Pachtkreditgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 7813-1, veröffentlichten bereinigten Fassung wird wie folgt geändert:

   a) § 1 erhält folgende Fassung:

   „§ 1

   Der Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks kann an dem ihm gehörenden Inventar einem Kreditinstitut zur Sicherung eines ihm gewährten Darlehens ein Pfandrecht (§ 1204 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) ohne Besitzübertragung nach Maßgabe dieses Gesetzes bestellen."

   b) In § 2 Abs. 2, § 5 Abs. 1, §§ 9 und 11 Abs. 1 Satz 2, 3 und 4 sowie §§ 12 und 15 Abs. 1 und 3 wird jeweils das Wort „Pachtkreditinstitut" durch das Wort „Kreditinstitut" ersetzt.

   c) In § 4 Abs. 2 Satz 2 wird das Wort „Pachtkreditinstituts" durch das Wort „Kreditinstituts" ersetzt.

   d) § 13 Abs. 1 Satz 1 erhält folgende Fassung:

   „Die nach Maßgabe dieses Gesetzes gesicherte Forderung kann nur an ein Kreditinstitut abgetreten werden; die Abtretung soll dem in § 2 Abs. 1 bezeichneten Gericht angezeigt werden."

   e) Die §§ 17 bis 19 werden gestrichen.

## Artikel 5

## Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

## Artikel 6

## Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

## Begründung

### A. Allgemeines

I.

Das landwirtschaftliche Pachtrecht ist zur Zeit in den pachtrechtlichen Vorschriften des BGB und im Landpachtgesetz (LPG) geregelt. Die Vorschriften des BGB beruhen auf den Verhältnissen in der Landwirtschaft gegen Ende des vorigen Jahrhunderts. Seither hat sich in der Landwirtschaft, vor allem in den letzten zwanzig Jahren, ein tiefgreifender Strukturwandel vollzogen. Er ist gekennzeichnet durch einen schnellen Anpassungsprozeß an die Entwicklung in der modernen Industriegesellschaft. Die Anwendung der Technik in der Landwirtschaft, der Ersatz menschlicher Arbeitskraft durch Maschinen, der Wechsel von lohnintensiver zu kapitalintensiver Wirtschaftsweise und die Probleme des Gemeinsamen Marktes haben Veränderungen herbeigeführt und eingeleitet, die nicht vorhersehbar waren.

Dieser Strukturwandel ist auch für den Bereich der Landpacht von erheblicher Bedeutung, und zwar sowohl für die Pacht ganzer Betriebe als auch für die Parzellen- oder Zupacht (Stücklandpacht). Er zwingt häufig zu größeren Betriebsgrößen oder zur Arrondierung der Betriebe, da sonst eine rentable Bewirtschaftung nicht mehr möglich ist. In vielen Fällen ist dies nicht durch Zukauf oder Zusammenlegung, sondern nur durch Zupacht von Grundstücken oder ganzen Betrieben möglich. Zahl und Bedeutung der Landpacht nehmen daher laufend zu. Es ist deshalb notwendig, die Stellung des Pächters als selbständiger Unternehmer zu stärken. Er muß in der Lage sein, sich den Erfordernissen des Marktes, z. B. durch Änderung der Wirtschaftsweise, schnell anzupassen, soweit nicht berechtigte Interessen des Verpächters entgegenstehen.

Der grundsätzlich dispositive Charakter des geltenden Pachtrechts läßt Pächtern und Verpächtern allerdings weitgehende Möglichkeiten, die rechtliche Gestaltung ihres Pachtverhältnisses den Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalles anzupassen. Das setzt aber voraus, daß beide Vertragsteile oder die Vermittler, derer sich Verpächter und Pächter von Klein- und Mittelbetrieben bei der Abfassung des Pachtvertrages teilweise bedienen, nicht nur mit den Problemen der Pachtwirtschaft vertraut, sondern auch ausreichend rechtskundig sind, um in dem Pachtvertrag alle regelungsbedürftigen Fragen zu behandeln und Vereinbarungen so abzufassen, daß der Wille der Vertragspartner eindeutig zum Ausdruck kommt. Da diese Voraussetzungen nicht immer gegeben sind, kommen oft Verträge zustande, die die für die Pacht entscheidenden rechtlichen und betriebswirtschaftlichen Fragen nur unvollständig oder aber so beantworten, daß der Wille der Vertragsschließenden unklar bleibt, zuweilen sogar in sein Gegenteil verkehrt wird. Die unter der Landbevölkerung gelegentlich noch anzutreffende Scheu vor schriftlichen Abmachungen hat oftmals zur Folge, daß die Vereinbarungen auch nur mündlich erfolgen.

Die Musterpachtverträge, die von den landwirtschaftlichen Berufsvertretungen bereitgehalten werden, machen eine gesetzliche Neuregelung des geltenden Pachtrechts ebenfalls nicht entbehrlich. Einmal wird in der Praxis von den Musterpachtverträgen nur wenig Gebrauch gemacht. Aber auch dann, wenn diese Vertragsmuster Verwendung finden, ist damit häufig nicht viel gewonnen, da oft aus Rechtsunkenntnis die in dem Vordruck angebotenen Alternativlösungen unverändert nebeneinander stehen gelassen oder durch Streichungen oder Zusätze so verändert werden, daß sie für die Auslegung des Vertrages unbrauchbar sind.

Die gesetzlichen Regelungen des landwirtschaftlichen Pachtrechts müssen daher für alle die Fälle, in denen die Vertragspartner über regelungsbedürftige Fragen keine, unvollkommene oder unklare Abmachungen getroffen haben, so beschaffen sein, daß sie den berechtigten Interessen der Verpächter und der Pächter unter den gewandelten Verhältnissen in der Landwirtschaft gerecht werden. Das Landpachtrecht sollte außerdem Verpächtern und Pächtern für die Abfassung der Pachtverträge einen Weg weisen, über welche Fragen im Regelfall Vereinbarungen notwendig, mindestens zweckmäßig sind und wie die Vereinbarungen im Regelfall beschaffen sein sollten, wenn sie einen ausgewogenen und gerechten Ausgleich der beiderseitigen Interessen bewirken sollen.

II.

Eine Neuregelung des landwirtschaftlichen Pachtrechts ist im wesentlichen in folgenden Punkten erforderlich:

1. Durch Änderung der Vorschriften über die Nutzungsänderung (siehe § 590), über Verwendungen und über Einrichtungen, mit denen der Pächter die Pachtsache versehen will (siehe §§ 591, 591 a), soll dem Pächter als Betriebsinhaber eine moderne Wirtschaftsführung ermöglicht werden.
2. Den gleichen zuvor erwähnten Zielen sollen die Änderungen der Vorschriften über das Inventar (siehe die §§ 582 a, 583 a i. V. m. § 585 Abs. 2) dienen; dadurch soll zugleich die Kreditbasis des Pächters verbessert werden.
3. Der Zustand der Pachtsache soll bei Beginn und bei Beendigung der Pacht in einer Beschreibung festgehalten werden (siehe § 587). Durch diese Regelung wird den häufigsten Pachtstreitigkeiten über den Zustand der Pachtsache bei Pachtbeginn und bei Pachtende vorgebeugt.

4. Durch die Einführung einer sog. Kooperationsklausel (siehe § 589 Abs. 2) soll es dem Pächter ermöglicht werden, die Pachtsache im Interesse einer rentableren Nutzung, notfalls auch gegen den Willen des Verpächters, einem landwirtschaftlichen Zusammenschluß zur gemeinsamen Nutzung zu überlassen.

5. Für den Fall einer Betriebsübergabe im Wege der vorweggenommenen Erbfolge, bei der ein zugepachtetes Grundstück mit übergeben wird, wird in § 589 a eine den Interessen beider Teile gerecht werdende Regelung getroffen.

6. Die Kündigungsfrist für Pachtverträge auf unbestimmte Zeit wird auf zwei Jahre verlängert (siehe § 594 a Abs. 1), da es unter den heutigen betriebs- und marktwirtschaftlichen Bedingungen in der Regel nicht möglich ist, einen Pachtvertrag in einem kürzeren Zeitraum ordnungsgemäß und ohne vermeidbare Verluste abzuwickeln.

7. Bei Pachtverträgen auf bestimmte Zeit wird den Vertragspartnern das Recht eingeräumt, rechtzeitig vor Ablauf der Pachtzeit zu klären, ob der Pachtvertrag fortgesetzt werden soll (siehe § 594). Wird eine entsprechende Anfrage eines Vertragsteils nicht innerhalb einer bestimmten Frist abgelehnt, so verlängert sich der Pachtvertrag kraft Gesetzes auf unbestimmte Zeit.

8. Aus Gründen der sozialen Gerechtigkeit wird dem Pächter ein Sonderkündigungsrecht bei Berufsunfähigkeit eingeräumt (siehe § 594 c).

9. Durch die Einführung der sog. Halmtaxe in § 596 a Abs. 1 soll der Pächter, wenn die Pacht im Laufe eines Pachtjahres endet, grundsätzlich nicht nur — wie bisher — seine Aufwendungen ersetzt erhalten, sondern den Wert der noch nicht getrennten Früchte.

10. Beim Tod des Pächters kann künftig auch der Verpächter den Pachtvertrag kündigen (siehe § 594 d); die Erben können der Kündigung allerdings widersprechen und Fortsetzung verlangen, wenn die Gewähr besteht, daß die Pachtsache ordnungsgemäß weiter bewirtschaftet wird.

11. Die Zuständigkeit der Landwirtschaftsgerichte in Landpachtsachen, die sich nach geltendem Recht im wesentlichen auf Pachtschutzstreitigkeiten beschränkt, wird erweitert. Die Neuregelung sieht eine Zuständigkeit der Landwirtschaftsgerichte außer für bestimmte Angelegenheiten, deren Erledigung rechtsvorsorgenden Charakter trägt (§ 587 Abs. 2, § 588 Abs. 4 Satz 2, § 589 Abs. 2 Sätze 1 bis 4, § 590 Abs. 2, § 591 Abs. 2 und § 594 d Abs. 2 BGB), auch für gewisse Pachtstreitigkeiten vor, für die nach der bisherigen Zuständigkeitsaufteilung die ordentlichen Gerichte zuständig sind. Hierbei handelt es sich um die Tatbestände des § 588 Abs. 4 Satz 1, § 589 Abs. 2 Satz 5, § 591 Abs. 3, § 595 a Abs. 3 Satz 2 BGB sowie um § 8 Abs. 2 Satz 3 des Landpachtverkehrsgesetzes (LPachtVG — hierüber hat die Bundesregierung einen eigenen Entwurf vorgelegt), die den Landwirtschaftsgerichten über ihre bisherige Zuständigkeit für Pachtstreitigkeiten hinaus zur Entscheidung zugewiesen werden sollen. Diese Tatbestände umfassen die Fälle, die in der Praxis bisher als unbefriedigend empfunden wurden, weil zusätzlich das Prozeßgericht befaßt werden muß, wenn es zwischen den Beteiligten über die Ausführung einer Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts zum Streit kommt. Es handelt sich um Fälle, die ausschließlich oder doch überwiegend rechtsgestaltenden Charakter haben oder mit der herkömmlichen Tätigkeit der Landwirtschaftsgerichte in unmittelbarem Zusammenhang stehen und deren Erledigung durch die Landwirtschaftsgerichte einer einfacheren, verfahrensökonomischen Sachbehandlung dient.

Die behördliche Kontrolle der Landpachtverträge wird im Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtverkehrsgesetz — LPachtVG) neu geregelt. Die Vorschriften des Landpachtgesetzes über die Änderung und die Verlängerung von Landpachtverträgen (siehe unter III.) werden in das BGB übernommen, so daß das Landpachtgesetz insgesamt aufgehoben werden kann.

## III.

Die neuen Pachtrechtsvorschriften werden folgendermaßen in das Bürgerliche Gesetzbuch eingegliedert:

1. In den §§ 581 bis 584 b werden die Vorschriften aufgeführt, die für nichtlandwirtschaftliche Pachtverhältnisse gelten. § 581 Abs. 1 BGB bleibt unverändert. § 581 Abs. 2 BGB enthält eine Generalverweisung auf die Mietrechtsvorschriften, die aber — wie ausdrücklich klargestellt ist — auf landwirtschaftliche Pachtverträge keine Anwendung findet. In den §§ 582 bis 584 b folgen dann die teilweise von den Mietrechtsvorschriften abweichenden besonderen Vorschriften des allgemeinen Pachtrechts.

2. Unter dem Untertitel „III. Landpacht" werden sodann die Vorschriften über die Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke zusammengefaßt. Die Vorschriften des allgemeinen Pachtrechts, die auf Landpachtverträge Anwendung finden, werden in § 585 Abs. 2 im einzelnen genannt. Soweit Mietrechtsvorschriften entsprechende Anwendung finden, wird in den §§ 585 ff. jeweils im Einzelfall auf sie verwiesen. Eine generelle Verweisung auf die Mietrechtsvorschriften besteht hinsichtlich des landwirtschaftlichen Pachtrechts nicht mehr.

3. Mit diesem Aufbau ist dem Interesse der Landwirtschaft an einer übersichtlichen und einheitlichen Kodifikation des sie betreffenden Pachtrechts Rechnung getragen, ohne daß dies zu Lasten der anderen Pachtrechtsvorschriften geht. Die Vorschriften des nichtlandwirtschaftlichen Pachtrechts bleiben bei dem gewählten Aufbau durch die Neuordnung des Landpachtrechts grundsätzlich unverändert.

IV.

Auswirkungen auf Einzelpreise und das allgemeine Preisniveau sind nicht zu erwarten.

## B. Einzelbegründung

**Zu Artikel 1** (Änderungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs)

*Zu Nummer 1:*

§ 581 Abs. 2 enthält für das nichtlandwirtschaftliche Pachtrecht die Generalverweisung auf das Mietrecht, die eingreift, soweit sich aus den §§ 582 bis 584 b nichts anderes ergibt. Das Landpachtrecht wird von dieser Verweisung ausdrücklich ausgenommen.

*Zu Nummer 2:*

Zu den §§ 582, 582 a, 583 a

Die Vorschriften enthalten die Regelungen für das Inventar.

Von Bedeutung sind drei Arten von Inventar:

a) das mitverpachtete Inventar;

b) das sog. „eiserne Inventar", das der Pächter bei Pachtbeginn zum Schätzwert übernimmt mit der Verpflichtung, es bei Pachtende zum Schätzwert zurückzugeben;

c) das dem Pächter gehörende Inventar.

Im Bürgerlichen Gesetzbuch sind bisher nur die beiden ersten Inventararten geregelt, das mitverpachtete Inventar im geltenden § 586 und das „eiserne Inventar" in den geltenden §§ 587 bis 589.

Für das mitverpachtete Inventar (oben a) bleibt es im wesentlichen bei der bisherigen Regelung (siehe § 582).

Beim „eisernen Inventar" (oben b) sind Änderungen aus den unten aufgeführten Gründen notwendig. Das geschieht mit der Vorschrift des § 582 a.

Für das Inventar, das dem Pächter zu Eigentum gehört (oben c), hat sich eine besondere gesetzliche Regelung zur Verhinderung mißbräuchlicher Vertragsgestaltungen zu Lasten des Pächters als notwendig erwiesen. Die entsprechende Regelung enthält § 583 a.

Zu § 582

§ 582 entspricht dem geltenden § 586, mit der Abweichung, daß der gewöhnliche Abgang der Tiere nicht mehr „aus den Jungen" zu ersetzen ist. Der Pächter kann den Abgang der zum Inventar gehörenden Tiere auch dadurch ersetzen, daß er sich die Tiere von einem Betrieb beschafft, der sich auf die Aufzucht von Jungtieren spezialisiert hat.

Gemäß § 585 Abs. 2 gilt § 582 auch für Landpachtverträge.

Zu § 582 a

Absatz 1

entspricht den geltenden §§ 587, 588 Abs. 1.

Absatz 2

Satz 1 entspricht im Grundsatz dem geltenden § 588 Abs. 2 Satz 1. Danach hat der Pächter das Inventar in dem Zustand zu erhalten und in dem Umfang laufend zu ersetzen, der den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft entspricht.

Nach dem geltenden § 588 Abs. 2 Satz 2 werden die vom Pächter angeschafften Stücke mit der Einverleibung in das Inventar Eigentum des Verpächters, auch soweit es sich nicht um eigentliche Ersatzbeschaffungen handelt. Der Pächter hat dann bei Beendigung der Pacht das gesamte Inventar, das mit Einschluß des sog. Überinventars Eigentum des Verpächters geworden ist, an den Verpächter herauszugeben. Der Verpächter kann die Übernahme unter bestimmten Voraussetzungen ablehnen (§ 589 Abs. 1 und 2 BGB).

Diese Regelung ist mit modernen betriebswirtschaftlichen Erfordernissen nicht mehr vereinbar und hindert den Pächter an einer erforderlichen Modernisierung und Verbesserung des Inventars. Das Überinventar wird daher künftig von dem Eigentumsübergang auf den Verpächter ausgenommen; der Verpächter wird gemäß Absatz 2 Satz 2 nur noch Eigentümer von solchen Ersatzstücken, die nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft den Bestand des übergebenen Inventars erhalten („notwendige Ersatzstücke"). Das Überinventar wird Eigentum des Pächters, der dadurch die Möglichkeit erhält, das Überinventar zur Erlangung von Krediten zu beleihen.

Eine Anzeigepflicht des Pächters bei Neuanschaffungen wird nicht aufgenommen, da dies mit der Stellung des Pächters als selbständiger Unternehmer nicht vereinbar wäre.

Absatz 3

Satz 1 bestimmt, daß der Pächter das ihm übergebene und das von ihm nach Absatz 2 ersetzte Inventar bei Beendigung der Pacht dem Verpächter zurückzugewähren hat. Das Überinventar verbleibt dem Pächter.

Entsprechend der geltenden Regelung des § 589 Abs. 3 ist bei Pachtende die Differenz zwischen dem Schätzwert des übernommenen und des zurückzugewährenden Inventars in Geld auszugleichen (Satz 2). Dabei werden Unterschiede im Schätzwert, die nur eine Folge der Veränderung der Kaufkraft sind, nicht berücksichtigt.

Gemäß § 585 Abs. 2 gilt § 582 a auch für Landpachtverträge.

Zu § 583

Diese Vorschrift entspricht dem geltenden § 590 BGB. Sie gibt dem Pächter ein Pfandrecht wegen Forderungen, die sich aus § 582 Abs. 2 Satz 1 und § 582 a Abs. 3 Satz 2 ergeben können. Sie schützt den Pächter außerdem vor Herausgabeansprüchen Dritter und bietet Schutz gegenüber Gläubigern des Ver-

pächters, die eine Pfändung am Inventar bewirkt haben (Staudinger-Kiefersauer, 11. Aufl., Rdnr. 3 zu § 590).

Da die Interessenlage bei der Landpacht dieselbe ist, findet § 583 auch auf Landpachtverträge Anwendung (§ 585 Abs. 2).

Zu § 583 a

Im Pachtvertrag über einen Betrieb wird häufig vom Pächter verlangt, daß er sich hinsichtlich seines Inventars weitgehenden Verfügungsbeschränkungen unterwirft. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn und soweit der Pächter — in der Regel auf Verlangen des Verpächters — das in dem Pachtbetrieb befindliche Inventar vom Verpächter oder dem früheren Pächter zu Eigentum erwirbt; von einem solchen Erwerb wird zum Teil sogar das Zustandekommen des Vertrags abhängig gemacht. In diesen Fällen wird dann zum Beispiel verlangt, daß der Pächter auf Verlangen des Verpächters das lebende oder tote Inventar gegen Vergütung des Wertes zurückzulassen habe und im letzten Pachtjahr Inventarstücke nur dann verwerten dürfe, wenn der Verpächter schriftlich zugestimmt hat, daß sie von der Pachtabnahme ausgeschlossen sind.

Gegen solche Verfügungsbeschränkungen, die den Bestand des im Betrieb befindlichen Inventars erhalten wollen, ist nichts einzuwenden, solange sie durch eine Inventarabnahmeverpflichtung des Verpächters ausgeglichen werden. Eine solche Verpflichtung wird aber oft nicht übernommen, so daß der Pächter einseitig verpflichtet bleibt, das Inventar bei Pachtende dem Verpächter zu überlassen bzw. zurückzugeben, ohne berechtigt zu sein, die Übernahme bzw. die Zurücknahme auch zu verlangen. Da er zudem noch zu jeder Veräußerung von Inventarstücken im letzten Jahr die Zustimmung des Verpächters einholen muß, ist er schärferen Verfügungsbeschränkungen als beim „eisernen Inventar“ unterworfen, obwohl das Inventar ihm gehört. Eine solche einseitige Beschränkung seines Verfügungsrechts bedeutet für einen Pächter, der sich Kredite oftmals nur durch die Beleihung seines Inventars beschaffen kann, eine schwere Benachteiligung.

Nach § 583 a sind daher Vereinbarungen über die Pflicht des Pächters zur Veräußerung seines Inventars oder Teilen davon an den Verpächter und über Verfügungsbeschränkungen hinsichtlich seines Inventars nur wirksam, wenn der Verpächter sich seinerseits verpflichtet hat, bei Pachtende das Inventar zum Schätzwert zu erwerben. Die Vorschrift ist nach ihrer Fassung nicht abdingbar.

Gemäß § 585 Abs. 2 gilt die Bestimmung auch für Landpachtverträge.

Zu den §§ 584, 584 a und 584 b

Die Vorschriften entsprechen den geltenden §§ 595, 596 und 597 BGB. Sie enthalten abweichende Regelungen von den Mietrechtsvorschriften. Auf Landpachtverträge finden diese Vorschriften keine Anwendung.

Zu § 585

Absatz 1

enthält in Satz 1 in Ablehnung an § 1 Abs. 2 LPG die Definition des Landpachtvertrags. Danach fällt unter den Landpachtvertrag die Pacht von Grundstükken und Betrieben, wenn die Pacht überwiegend zur Landwirtschaft erfolgt. Als Landpachtverträge gelten auch Pachtverträge über Mischbetriebe, z. B. bei der Mitverpachtung forstwirtschaftlicher Grundstücke, wenn die landwirtschaftliche Nutzung überwiegt. Das ist mit der gewählten Formulierung ausdrücklich klargestellt. Auch die Alleinpacht von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, z. B. eines Maststalles, fällt unter die Regelungen für Landpachtverträge, wenn die Pacht vorwiegend der landwirtschaftlichen, nicht der gewerblichen Nutzung dient. Satz 2, der den Begriff der Landwirtschaft definiert, entspricht im Grundsatz § 1 Abs. 3 LPG: Landwirtschaft sind die Bodenbewirtschaftung und die mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung, um pflanzliche oder tierische Erzeugnisse zu gewinnen. Unter Landwirtschaft im Sinne von § 585 Abs. 1 fallen demnach insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft, der Erwerbsgartenbau, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die Imkerei und die Binnenfischerei (vgl. z. B. auch § 146 BBauG). Soweit die Binnenfischerei jedoch eine bloße Rechtspacht darstellt, fällt sie nicht unter die Regelung für die Landpachtverträge.

Die Regelungen des § 1 Abs. 4 LPG werden nicht übernommen, da insoweit ein Bedürfnis für eine bundeseinheitliche Regelung nicht mehr besteht.

Absatz 2

bestimmt, daß die allgemeine Vorschrift über die Pacht in § 581 Abs. 1, die Vorschriften über das Inventar (§§ 582, 582 a, 583 a), die Vorschrift über das Pächterpfandrecht (§ 583) sowie die nachfolgenden besonderen Vorschriften auf Landpachtverträge Anwendung finden.

Absatz 3

betrifft den Fall der Verpachtung eines nur forstwirtschaftlich genutzten Grundstücks an den Inhaber eines überwiegend landwirtschaftlich genutzten Betriebes. Wenn auch nach erfolgter Zupacht des forstwirtschaftlichen Grundstücks die landwirtschaftliche Nutzung in dem Betrieb überwiegt, findet Landpachtrecht Anwendung.

Der Fall, daß forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke zu einem überwiegend landwirtschaftlich genutzten Betrieb gehören und mit diesem zusammen verpachtet werden, ist bereits in Absatz 1 durch die Formulierung „überwiegend zur Landwirtschaft verpachtet“ erfaßt und unterfällt damit schon nach dieser Bestimmung dem Recht der Landpachtverträge.

§ 585 a

übernimmt im Grundsatz die geltende Formvorschrift der §§ 566, 581 Abs. 2 BGB. Um die Vorschrift mit der zweijährigen Kündigungsfrist des § 594 a Abs. 1 in Einklang zu bringen, wird in Satz 1 die

Schriftform jedoch erst bei Verträgen, die für länger als zwei Jahre geschlossen werden, angeordnet. Wird die Form nicht eingehalten, so gilt der Vertrag als für unbestimmte Zeit geschlossen (Satz 2). Für die Kündigung gilt dann § 594 a Abs. 1.

Zu § 586

Absatz 1

Satz 1 enthält die sich nach geltendem Recht aus § 536 i. V. m. § 581 Abs. 2 BGB ergebende Regelung. Satz 2 entspricht dem geltenden § 582. Die Ergänzung der Beispiele um die „Dränungen" entspricht der Auslegung des § 582 durch die Rechtsprechung. Die wichtige Vertragspflicht des Pächters zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung der Pachtsache besteht bereits nach geltendem Recht. Sie soll durch ausdrückliche Bestimmung hervorgehoben werden (Satz 3).

Absatz 2

entspricht dem geltenden § 547 Abs. 1 i. V. m. § 581 Abs. 2 BGB.

Absatz 3

enthält die Haftung des Verpächters bei Sach- und Rechtsmängeln und die Rechte und Pflichten des Pächters wegen solcher Mängel und verweist insoweit auf die entsprechenden Vorschriften des Mietrechts.

§ 586 a

enthält die nähere Bestimmung über die Pflicht des Pächters zur Zahlung des Pachtzinses.

Absatz 1

entspricht den geltenden §§ 551 Abs. 1 i. V. m. § 581 Abs. 2, § 584 BGB. Pachtzins sind das vereinbarte Entgelt und die sonstigen vereinbarten Leistungen, die nicht in Geld bemessen sein müssen.

Absatz 2

entspricht dem geltenden § 552 i. V. m. § 581 Abs. 2 BGB. Härten, die sich nach dieser Vorschrift für den Pächter ergeben können, wird durch das Sonderkündigungsrecht bei Berufsunfähigkeit des Pächters nach § 594 b Rechnung getragen.

§ 586 b

entspricht dem geltenden § 546 i. V. m. § 581 Abs. 2 BGB. Die Vorschrift ist abdingbar. Den Parteien soll es unbenommen sein, die Lastenverteilung anders zu regeln. Unter „Lasten" fallen — wie seither — sowohl die öffentlichen als auch die privatrechtlichen Lasten.

Zu § 587

Sehr häufig entstehen Pachtstreitigkeiten daraus, daß bei Vertragsabschluß oder bei Überlassung der Pachtsache deren Zustand nicht sorgfältig genug festgestellt und im Vertrag entweder nicht oder nur ungenau und mit allgemeinen Redewendungen („nach Augenschein", „wie es steht und liegt" u. ä.) angegeben wird. Treten dann während der Pachtzeit Schäden in oder an Gebäuden oder Betriebseinrichtungen auf, so kann die entscheidende Frage, ob es sich bei der Instandsetzung um eine gewöhnliche Ausbesserung (vgl. § 586 Abs. 1 Satz 2, bisher § 582) oder um die Erhaltung der Pachtsache (vgl. § 586 Abs. 1 Satz 1, bisher § 536 i. V. m. § 581 Abs. 2) handelt, oft auch vor Gericht nicht mehr geklärt werden, weil sich nicht mehr feststellen läßt, in welchem Zustand sich die schadhafte Einrichtung bei Pachtbeginn befunden hat. Auch bei der Herausnahme eines Pachtgrundstücks, zu der der Verpächter nach dem Vertrag berechtigt oder aufgrund eines hoheitlichen Eingriffs genötigt sein kann, kann es darüber, um welchen Betrag sich der vereinbarte Pachtzins ermäßigt, zu Meinungsverschiedenheiten kommen, wenn die Vertragspartner bei Pachtbeginn weder die Größe des betroffenen Grundstücks noch seinen wertmäßigen Anteil an dem Pachtzins festgelegt haben.

Als das bewährteste Mittel, solchen Streitigkeiten vorzubeugen, hat sich eine Betriebsbeschreibung erwiesen, die bei Pachtbeginn angefertigt worden ist. Sie ist in den Musterpachtverträgen vorgesehen und bei Pachtverträgen der Großverpächter selbstverständlich, wird aber bei kleineren Verpachtungen häufig unterlassen. Die Anfertigung einer Beschreibung ist auch bei der Stücklandpacht zweckmäßig.

Es scheint jedoch nicht angezeigt, die Anfertigung einer Beschreibung durch Gesetz zwingend vorzuschreiben, da eine solche Regelung nicht nur die Wirksamkeit des Vertrages von der Anfertigung einer Beschreibung abhängig machen, sondern auch nur dann ihren Zweck erfüllen würde, wenn zugleich bestimmt würde, welche Angaben die Beschreibung im einzelnen enthalten muß, was jedoch schon an der unübersehbaren Unterschiedlichkeit der Pachtverhältnisse scheitern müßte.

Absatz 1

Das Bürgerliche Gesetzbuch kennt eine Feststellung der Beschaffenheit von Sachen (und Rechten) bereits in verschiedenen Fällen:

Bei einem Nießbrauch an einem Inbegriff von Sachen sind die Nießbraucher und Eigentümer einander verpflichtet, zur Aufnahme eines Verzeichnisses der Sachen mitzuwirken (§ 1035); jeder kann auf seine Kosten den Zustand der Sache durch Sachverständige feststellen lassen (§ 1034). Entsprechende Regelungen gelten beim gesetzlichen Güterstand der Zugewinngemeinschaft für die Aufnahme eines Verzeichnisses über Bestand und Wert des Anfangsvermögens sowie die Feststellung des Wertes der Vermögensgegenstände und die Verbindlichkeiten (§ 1377); ferner im Falle der Vorerbschaft für die Anfertigung eines Verzeichnisses der Erbschaftsgegenstände und die Feststellung ihres Zustandes (§§ 2121, 2122).

Diese Regelungen können für die Beschreibung der Pachtsache in Landpachtverträgen jedoch nur bedingt übernommen werden.

Eine Verpflichtung der Vertragsteile zur Mitwirkung bei der Anfertigung der Beschreibung hätte zur Folge, daß im Falle der Weigerung eines Teils der andere auf Mitwirkung klagen könnte. Eine sol-

che Regelung wäre nicht sinnvoll, da bis zur Verurteilung regelmäßig ein zu langer Zeitraum verstrichen sein würde, vor allem aber da eine gemeinsam angefertigte Beschreibung von einem zur Mitwirkung verurteilten und gegebenenfalls erst durch Zwangsgeld oder -haft nach § 888 ZPO angehaltenen Vertragspartner nicht mehr erwartet werden könnte.

Eine gegenseitige Verpflichtung zur Mitwirkung bei der Anfertigung der Beschreibung ist daher nicht vorgesehen. Absatz 1 ist als Sollvorschrift ausgestaltet.

Da auch nach Pachtende nicht selten Streitigkeiten über den Zustand der Pachtsache in diesem Zeitpunkt auftreten, sieht Satz 2 für diesen Fall eine entsprechende Regelung vor.

Die in § 1035 Satz 2 erster Halbsatz und § 2121 Abs. 1 Satz 2 erster Halbsatz enthaltenen Formvorschriften zur Beweissicherung erscheinen zweckmäßig und werden daher in Satz 3 — allerdings als bloße Sollvorschrift — übernommen.

Zu Absatz 2

Können sich die Vertragsteile nicht auf eine gemeinsame Beschreibung einigen, so kann jeder Teil die Anfertigung einer Beschreibung durch einen auf Antrag vom Gericht ernannten Sachverständigen verlangen. Auf diese Weise wird einfach und kostengünstig die Möglichkeit eröffnet, eine Beschreibung der Pachtsache unter Umständen auch gegen den Willen eines Vertragsteils zu erreichen.

Die Anfertigung einer Beschreibung durch einen vom Gericht ernannten Sachverständigen kann im Falle mangelnder Einigung von jedem Vertragsteil verlangt werden, auch von demjenigen, der seine Mitwirkung versagt hat, da er dafür unter Umständen anerkennenswerte Gründe haben kann. Es kann aber nur eine Beschreibung angefertigt werden. Die Vorschrift unterscheidet sich insoweit von §§ 1034, 1377 Abs. 2 Satz 3, § 2122, wonach jeder Vertragsteil den Zustand der Sachen durch Sachverständige feststellen lassen kann. Hält eine Partei die Beschreibung des Sachverständigen für unrichtig, so kann sie Klage auf Feststellung erheben.

Da die Beschreibung nur sinnvoll ist, wenn sie bei der Übergabe der Pachtsache oder wenigstens zu einer Zeit angefertigt ist, zu der der Zustand der Pachtsache bei Überlassung noch festgestellt werden kann, wird in Satz 1 bestimmt, daß nach Ablauf von neun Monaten seit der Überlassung der Pachtsache — für die Beschreibung aus Anlaß der Beendigung der Pacht: nach Ablauf von drei Monaten nach Pachtende — die Anfertigung einer Beschreibung durch einen Sachverständigen nicht mehr verlangt werden kann. Durch diese Frist soll auch einem mißbräuchlichen Verlangen eines Vertragsteils vorgebeugt werden.

Nach § 1035 BGB kann bei der Bestellung des Nießbrauchs an einem Inbegriff von Sachen verlangt werden, daß die Unterzeichnung des aufzustellenden Verzeichnisses öffentlich beglaubigt wird; entsprechendes gilt für Verzeichnisse nach §§ 1377 und 2121 BGB. Ferner können nach diesen Vorschriften die Beteiligten verlangen, daß das Verzeichnis durch die zuständige Behörde oder durch einen zuständigen Beamten oder Notar aufgenommen wird. Der Entwurf sieht für das Landpachtrecht von einer vergleichbaren Regelung ab, um das Verfahren möglichst einfach und kostengünstig zu gestalten.

Die Kosten, die aus Anlaß der Anfertigung der Beschreibung entstehen, nämlich die Kosten des Sachverständigen und die des Gerichts, haben die Vertragsteile je zur Hälfte zu tragen (Satz 2). Das erscheint billig, da die Beschreibung im Interesse beider Vertragsteile erfolgt.

Absatz 3

geht über die Regelung des § 1377 Abs. 1 hinaus:

Nicht nur die gemeinsam errichtete Beschreibung hat im Verhältnis der Vertragsteile zueinander die Vermutung der Richtigkeit für sich, sondern auch die nach Absatz 2 von einem Sachverständigen angefertigte Beschreibung.

Nach Überlassung der Pachtsache muß der Pächter dem Verpächter, seinem Bevollmächtigten und dem nach Absatz 2 ernannten Sachverständigen zur Anfertigung der Beschreibung das Betreten und Besichtigen der Pachtsache gestatten. Diese Pflicht folgt nach allgemeinen Grundsätzen aus den Regelungen in den Absätzen 1 und 2. Einer besonderen Vorschrift bedarf es nicht.

Zu § 588

Durch diese Vorschrift sollen dem Verpächter entsprechend der Regelung für die Miete von Räumen (§ 541 a) die notwendigen Maßnahmen zur Erhaltung der Pachtsache, soweit er dazu verpflichtet ist, und zu ihrer Verbesserung ermöglicht werden.

Zu Absatz 1

Die gewöhnlichen Ausbesserungen der Pachtsache fallen nach § 586 Abs. 1 Satz 2 dem Pächter zur Last. Im übrigen hat der Verpächter die Pachtsache nach § 586 Abs. 1 Satz 1 in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten; außergewöhnliche Ausbesserungen, z. B. auf Grund außergewöhnlicher Naturereignisse, hat der Verpächter durchzuführen. Absatz 1 stellt klar, daß der Pächter Maßnahmen des Verpächters zur Erhaltung der Pachtsache dulden muß.

Zu Absatz 2

Der Verpächter wird oft daran interessiert sein, eine Verbesserung der Pachtsache (z. B. durch Dränungen, Anlage geeigneter Wirtschaftswege, Modernisierung von Ställen) auch dann durchzuführen, wenn der Pächter dazu nicht in der Lage oder nicht willens ist, etwa weil seine Pachtzeit nicht mehr lange läuft. Von einer rechtzeitigen Modernisierung kann für den Verpächter abhängen, ob die Pachtsache nach Ablauf der Pachtzeit noch rentabel weiter verpachtet oder genutzt werden kann.

Der Entwurf sieht in Anlehnung an § 541 a Abs. 2 vor, daß der Pächter alle Maßnahmen (nicht nur Verwendungen) des Verpächters zur Verbesserung der

Pachtsache dulden muß, soweit ihm dies zugemutet werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, inwieweit sich für ihn dadurch die Unterhaltskosten (die bei der Landpacht eine größere Rolle spielen als bei der Raummiete) erhöhen würden.

Haben die Modernisierungsmaßnahmen des Verpächters für den Pächter Aufwendungen zur Folge — muß er beispielsweise bei einer Modernisierung des Stalles zeitweise sein Vieh anderweitig unterstellen —, so muß der Verpächter sie ersetzen und dem Pächter auf Verlangen Vorschuß leisten (Satz 2). Das gilt auch für einen Ertragsausfall, den der Pächter durch die Maßnahmen des Verpächters erleidet. Nicht zu ersetzen ist dagegen der abstrakte Gebrauchsvorteil.

Zu Absatz 3

Soweit die Verbesserungen für die Dauer der Pachtzeit dem Pächter zugute kommen, erscheint es gerechtfertigt, dem Verpächter einen Anspruch auf eine angemessene Erhöhung des Pachtzinses zu geben, allerdings erst dann, wenn sich die Werterhöhungen der Pachtsache auch auf die Produktivität des Betriebs des Pächters positiv auswirken können. Eine Erhöhung des Pachtzinses kommt daher nur in Betracht, soweit der Pächter durch die Maßnahme des Verpächters höhere Erträge erzielt oder bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung erzielen könnte. Auch dann kann eine Erhöhung des Pachtzinses unbillig sein, etwa wenn die Pachtzeit sich dem Ende nähert oder wenn der Pächter sich wegen einer ungünstigen Betriebsstruktur oder ungünstiger Marktbedingungen in einer wirtschaftlich angespannten Situation befindet. Eine Erhöhung des Pachtzinses ist daher nur insoweit zulässig, als sie dem Pächter nach den Verhältnissen des Betriebes zugemutet werden kann.

Die Vorschriften des § 70 Abs. 1 in Verbindung mit § 58 Abs. 1 Satz 2 und § 71 des Flurbereinigungsgesetzes, nach denen die Flurbereinigungsbehörde bei Verbesserung der Pachtsache durch Maßnahmen der Flurbereinigung auf Antrag des Verpächters im Flurbereinigungsplan eine Erhöhung des Pachtzinses festzusetzen hat, wird durch die Bestimmungen des Absatzes 3 nicht berührt.

Zu Absatz 4

Es kann erwartet werden, daß bei rechtzeitiger Einschaltung berufsständischer Pachtschlichtungsstellen in der Mehrzahl der Fälle ein angemessener Ausgleich zwischen den Aufwendungen (und anderen Nachteilen) des Pächters während der Modernisierungsmaßnahmen (siehe Absatz 2) und den für ihn zu erwartenden Vorteilen (siehe Absatz 3) gefunden werden kann. Kommt eine gütliche Einigung nicht zustande, so entscheidet auf Antrag das Landwirtschaftsgericht. Verfahren nach § 588 BGB haben einen rechtsgestaltenden Einschlag. Sie ordnen sich damit in den vorgegebenen Aufgabenbereich der Landwirtschaftsgerichte ein. Es erscheint daher sachgerecht, sie den Landwirtschaftsgerichten neu zur Entscheidung zuzuweisen.

Zu § 589

Zu Absatz 1

Satz 1 entspricht der geltenden Regelung, die sich aus § 549 in Verbindung mit § 581 Abs. 2, § 596 Abs. 1 ergibt. In Satz 2 wird klargestellt, daß es zu einer Betriebsübergabe im Sinne des § 589 a der Erlaubnis des Verpächters nicht bedarf.

Zu Absatz 2

Die wachsende Bedeutung der überbetrieblichen Zusammenarbeit läßt es in Anlehnung an eine entsprechende Regelung im französischen Landpachtrecht angezeigt erscheinen, die in Absatz 1 Satz 1 bestimmte Regelung einzuschränken.

Auch wenn der Pächter dem Zusammenschluß angehört, ist die Überlassung an den Zusammenschluß eine Überlassung an einen Dritten. Im Hinblick darauf, daß die Überlassung einen erheblichen Eingriff in die Rechte des Verpächters darstellt, stellt Satz 1 klar, daß sie nur mit vorheriger Erlaubnis des Verpächters zulässig ist. Diese Regelung schränkt Satz 2 jedoch insofern ein, als die Erlaubnis bei Verweigerung des Verpächters auf Antrag des Pächters durch das Landwirtschaftsgericht unter folgenden Voraussetzungen ersetzt werden kann: Die Überlassung an den Zusammenschluß muß zur Erhaltung oder nachhaltigen Verbesserung der Rentabilität des Betriebes geeignet sein; außerdem muß sie dem Verpächter unter Berücksichtigung seiner berechtigten Interessen zumutbar sein.

Wie sich aus den Worten „zur gemeinsamen Nutzung" ergibt, muß der Pächter an dem landwirtschaftlichen Zusammenschluß beteiligt sein und — nach Überlassung der Pachtsache an diesen — die Pachtsache gemeinsam mit den übrigen Mitgliedern des Zusammenschlusses nutzen. Als landwirtschaftliche Zusammenschlüsse im Sinne des § 589 Abs. 2 kommen z. B. Maschinenringe, Maschinengemeinschaften, Betriebszweiggemeinschaften (Teilfusionen), Betriebsgemeinschaften (Vollfusionen) und Erzeugergemeinschaften in den Rechtsformen des bürgerlichen Rechts und des Handelsrechts in Betracht.

Die Erlaubnis zur Überlassung kann gemäß Satz 3 vom Landwirtschaftsgericht nicht mehr ersetzt werden, wenn das Ende der Pachtzeit bevorsteht, da dann dem Verpächter die Überlassung nicht mehr zugemutet werden kann.

Dem Verpächter entstehen durch die Überlassung an einen Zusammenschluß keine schwerwiegenden Nachteile, da die Pachtsache lediglich zur gemeinsamen Nutzung, nicht zum Eigentum überlassen werden kann. Der Pächter bleibt Vertragspartner des Verpächters und hat nach wie vor für die Forderungen aus dem Pachtvertrag einzustehen. Nach § 596 ist der Pächter im übrigen verpflichtet, dem Verpächter die Pachtsache in einem ordnungsgemäßen Zustand zurückzugeben. Mit einem vollstreckbaren Titel kann der Verpächter auch die Ansprüche des Pächters gegen den Zusammenschluß sowie dessen Anteil am Zusammenschluß pfänden. Die Übernahme zum Beispiel einer selbstschuldnerischen

Bürgschaft durch den Zusammenschluß ist daher nicht erforderlich, zumal das Landwirtschaftsgericht bei der Ersetzung der Erlaubnis Bedingungen und Auflagen festsetzen und eine Sicherheitsleistung anordnen kann (vgl. Satz 4).

Ebenso wie § 16 Abs. 3 Satz 3 des Grundstückverkehrsgesetzes und § 12 Abs. 5 Satz 2 der Höfeordnung überläßt Satz 4 es den Gerichten, auch über die Art der Sicherheitsleistung zu entscheiden. Ohne diese Bestimmung wäre die Art der Sicherheitsleistung durch § 232 BGB festgelegt. Eine solche Beschränkung empfiehlt sich nicht, da Schwierigkeiten auftreten könnten, wenn der Pächter gerade die dort aufgeführten Sicherheiten nicht stellen kann. Wegen des engen Sachzusammenhangs erscheint es sachgerecht, daß das Landwirtschaftsgericht auch über die Rückgabe der von ihm bestimmten Sicherheit entscheidet, wenn deren Anlaß weggefallen ist (Satz 5).

Da der Verpächter gegenüber dem Pächter zur Erlaubniserteilung nicht verpflichtet ist, stehen dem Pächter bei einer späteren Ersetzung der Erlaubnis durch das Gericht Schadensersatzansprüche aus der Weigerung des Verpächters nicht zu.

Absatz 3

entspricht dem bisher sich aus § 549 Abs. 3 in Verbindung mit § 581 Abs. 2 ergebenden geltenden Recht. Die Vorschrift gilt auch für Absatz 2, der einen Sonderfall der Überlassung an einen Dritten regelt.

§ 589 a

regelt die Übergabe eines zugepachteten Grundstücks im Rahmen einer Betriebsübergabe im Wege der vorweggenommenen Erbfolge. Der Übernehmer tritt anstelle des Pächters in den Pachtvertrag über das zugepachtete Grundstück ein. Dies bedeutet, daß keine Unterverpachtung stattfindet, sondern daß der Dritte Vertragspartner des Verpächters wird. Der ursprüngliche Pächter wird aus dem Vertrag entlassen. Eine Zustimmung des Verpächters ist nicht erforderlich; er ist lediglich von der Betriebsübergabe unverzüglich zu benachrichtigen. Der Verpächter erhält jedoch das Recht der vorzeitigen Kündigung (vgl. § 594 a Abs. 2 in Verbindung mit § 584 Abs. 1), wenn die ordnungsmäßige Bewirtschaftung der Pachtsache durch den Übernehmer nicht gewährleistet ist. Die Beweislast für das Vorliegen dieser Voraussetzung liegt, wie sich aus der gewählten Formulierung ergibt, beim Verpächter.

Zu § 590

Diese Vorschrift und die Vorschrift über die Verwendungen auf die Pachtsache (§ 591) enthalten neben § 589 Abs. 2 die rechts- und agrarpolitisch bedeutsamsten Neuregelungen des Gesetzes. Sie regeln den Konflikt zwischen dem Interesse des Pächters an möglichst weitgehender wirtschaftlicher Bewegungsfreiheit und Anpassungsfähigkeit an die sich wandelnden Verhältnisse des Marktes auf der einen Seite und dem Interesse des Verpächters an einem gleichbleibenden und ihn daher wenig belastenden Zustand der Pachtsache auf der anderen Seite.

Die Situation in der Landwirtschaft, vor deren Hintergrund der Konflikt entschieden werden muß, ist gekennzeichnet durch eine zunehmend kapitalintensive Produktionsweise. Ein rentabler landwirtschaftlicher Betrieb muß heute erhebliche Investitionen vornehmen. Auch die Landwirtschaft muß ihre Zukunft mehr und mehr in der Spezialisierung suchen. Beides führt zu Betriebsformen, bei denen erhebliche Mittel in Einrichtungen und Gerätschaften investiert werden, die nur für eine bestimmte, eng begrenzte landwirtschaftliche Nutzung verwendbar sind, z. B. nur für Hackfruchtanbau, Getreideanbau, Rinderzucht.

Nach § 583 BGB in der geltenden Fassung darf der Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks Änderungen in der wirtschaftlichen Bestimmung des Grundstücks nicht ohne Erlaubnis des Verpächters vornehmen, soweit die Änderungen auf die Art der Bewirtschaftung über die Pachtzeit hinaus von Einfluß sind. Der Pächter darf beispielsweise nicht einen Wald abholzen, um ihn als Ackerland zu nutzen; die vorübergehende Umwandlung einer Wiese in Ackerland und umgekehrt wird hingegen für zulässig gehalten, sofern zum Ablauf der Pacht der alte Zustand wieder hergestellt wird.

Diese Einengung der Rechte des Pächters wird seit längerem als zu eng empfunden. Die beabsichtigte Regelung geht daher von folgenden Leitgedanken aus:

1. Um den Pachtbetrieben die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten, ist es erforderlich, dem Pächter eine möglichst weitgehende wirtschaftliche Bewegungsfreiheit während der Pachtzeit einzuräumen. Er muß sowohl in der Auswahl der Nutzung als auch bei der technischen Ausstattung des Betriebs freie Hand haben, um sich wechselnden Marktverhältnissen anpassen zu können.
2. Andererseits ist der Verpächter davor zu schützen, die Folgen risikobehafteter betriebswirtschaftlicher Entscheidungen des Pächters finanziell mittragen zu müssen.
3. Auftretende Streitfragen zwischen Pächter und Verpächter über die Zulässigkeit bestimmter Maßnahmen in bezug auf die Pachtsache sollen nach Möglichkeit bereits in dem Zeitpunkt gerichtlich geklärt werden, in dem die Maßnahme vorgenommen wird. Es ist regelmäßig nicht zweckmäßig, die gerichtliche Auseinandersetzung über die Zulässigkeit einer Nutzungsänderung an das Ende der Pachtzeit zu verlegen. Sonst besteht besonders für den Pächter die Gefahr, daß nachträglich aus dem wirtschaftlichen Erfolg oder Mißerfolg der Maßnahme auf ihre rechtliche Zulässigkeit geschlossen wird.

Die Neuregelung hält daher im Grundsatz an der Regelung des geltenden § 583 fest, wonach Nutzungsänderungen, die die Nutzungsart der Pachtsache über die Pachtzeit hinaus beeinflussen, auch künftig nur mit Erlaubnis des Verpächters zulässig sein sollen. Verweigert der Verpächter die Erlaubnis, so soll jedoch die Nutzungsänderung auf Antrag des Pächters unter folgenden Voraussetzungen

durch das Landwirtschaftsgericht für zulässig erklärt werden können:

1. Die landwirtschaftliche Bestimmung der Pachtsache darf nicht geändert werden (Absatz 1). Das wäre zum Beispiel der Fall, wenn auf einem landwirtschaftlichen Grundstück ein gewerblicher Lagerplatz oder ein Campingplatz errichtet werden soll.
2. Die Nutzungsänderung muß zur Erhaltung oder nachhaltigen Verbesserung der Rentabilität des Betriebes geeignet sein und dem Verpächter bei Berücksichtigung seiner berechtigten Belange zugemutet werden können.

Das Landwirtschaftsgericht wird bei seiner Besetzung mit landwirtschaftlichen Beisitzern in der Regel imstande sein, die Interessen beider Vertragsteile gerecht abzuwägen. Diese Regelung entspricht im Grundsatz den Vorschlägen des Deutschen Bauernverbandes und den Empfehlungen des Bodenrechtsausschusses des Deutschen Anwaltvereins auf dem Deutschen Anwaltstag 1969 in Aachen.

Im einzelnen ist zu § 590 zu bemerken:

Absatz 1

bestimmt, daß die Änderung der landwirtschaftlichen Bestimmung nur mit vorheriger Erlaubnis des Verpächters zulässig ist. Eine Ersetzung der vorherigen Erlaubnis durch das Landwirtschaftsgericht ist nicht vorgesehen.

Absatz 2

Satz 1 entspricht inhaltlich im wesentlichen dem geltenden § 583. Danach ist zur Änderung der bisherigen Nutzung die Erlaubnis des Verpächters dann erforderlich, wenn durch die Änderung die Art der Nutzung über die Pachtzeit hinaus beeinflußt wird. Abweichend von § 583 muß die Erlaubnis, soweit sie erforderlich ist, jedoch vor der Nutzungsänderung erteilt sein. Die erlaubnispflichtige Nutzungsänderung darf bei verweigerter Erlaubnis also nicht bereits vor einer gerichtlichen Entscheidung durchgeführt werden.

Nach Satz 2 darf der Pächter Gebäude nur mit vorheriger Erlaubnis des Verpächters errichten. Die Errichtung von Gebäuden durch den Pächter spielt in der Praxis eine nicht unerhebliche Rolle. Sie ist wirtschaftlich dem Eintritt in einen Zusammenschluß (§ 589 Abs. 2) und der Änderung der bisherigen Nutzungsform (§ 590 Abs. 2 Satz 1) insofern gleichzusetzen, als es auch in diesem Falle geboten sein kann, die fehlende Mitwirkung des Verpächters durch eine Gerichtsentscheidung zu ersetzen.

In Satz 3 werden — insoweit über den geltenden § 583 hinausgehend — die materiellen Voraussetzungen bestimmt, unter denen das Landwirtschaftsgericht bei verweigerter Erlaubnis auf Antrag des Pächters Änderungen für zulässig erklären kann. Sie sind im einzelnen bereits oben in den grundsätzlichen Bemerkungen erwähnt worden. Aus rechtssystematischen Gründen hält sich die Regelung an die im BGB in vergleichbaren Fällen angewandte Fiktion, daß die verweigerte Erlaubnis durch die Entscheidung des Gerichts als ersetzt gilt.

Nach Satz 4 (Verweisung auf § 589 Abs. 2 Satz 3) kann die Erlaubnis des Verpächters nicht mehr verlangt werden, wenn die Pachtzeit sich ihrem Ende nähert. Der Pächter würde in diesen Fällen die Vorteile der geplanten Maßnahmen regelmäßig kaum noch nutzen können.

Der Eingriff in die Entscheidungsfreiheit des Verpächters, der in der gerichtlichen Maßnahme liegt, wird unter Umständen nur bei einer gewissen Umgestaltung der Vertragsbedingungen gerechtfertigt sein. Deshalb findet nach Satz 4 auch die Vorschrift des § 589 Abs. 2 Satz 4 und 5 entsprechend Anwendung, nach der Bedingungen und Auflagen festgesetzt werden können.

Wenn der Pächter die Erlaubnis zu einer Bestimmungsänderung, einer Nutzungsänderung oder einer Gebäudeerrichtung erhalten hat, kann er die Pachtsache am Ende der Pachtzeit in dem geänderten Zustand zurückgeben. Der geänderte Zustand entspricht dann einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung im Sinne des § 586 Abs. 1.

Absatz 3

Schafft der Pächter, der das Inventar gemäß § 582 a zum Schätzwert übernommen hat, infolge grundlegender Änderungen der Nutzung der Pachtsache ganze Gruppen von Inventarstücken ab (z. B. beim Übergang zum viehlosen Betrieb), so ist er nach Absatz 3 verpflichtet, dem Verpächter schon während der Pachtzeit einen entsprechenden Ausgleich zu gewähren. Das gilt jedoch nicht, wenn der Pächter nachweist, daß er den Erlös für Verwendungen auf die Pachtsache nach § 591 verwendet hat.

§ 590 a

entspricht dem geltenden § 550 in Verbindung mit § 581 Abs. 2 BGB. Er ist insbesondere für den Fall einer unbefugten Überlassung der Pachtsache an einen Dritten oder einer unbefugten Bestimmungs- oder Nutzungsänderung von Bedeutung. Weitergehende Ansprüche des Verpächters bleiben unberührt.

Zu den §§ 591, 591 a

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft, insbesondere die Umstellung auf eine kapitalintensive Wirtschaftsweise, zwingen die Landwirtschaft immer häufiger zu Investitionen. Solchen Investitionen kann auch der Pächter, namentlich bei langfristigen Pachtverträgen, nicht ausweichen, will er die Rentabilität und Produktivität des Betriebes sichern.

Nach geltendem Recht ergibt sich die Regelung für Investitionen des Pächters aus den Vorschriften über Verwendungen, über Einrichtungen, mit denen der Pächter die Pachtsache versieht, und über das Inventar. Verwendungen sind Aufwendungen für die Pachtsache, die ohne Zerstörung des Objekts nicht wieder rückgängig gemacht werden können, z. B. die Anlage und Instandhaltung von Dränagen und Wegen. Einrichtungen sind Sachen, die einer anderen körperlich hinzugefügt werden, wobei es unerheblich ist, ob sie dadurch wesentliche Bestandteile (§§ 95 ff.) werden oder nicht, z. B. Beregnungsanla-

gen und Melkstände. Ausgaben für eingefügte Sachen können zu den Aufwendungen für die Sache (Verwendungen) gerechnet werden. Die Regelungen für den Verwendungsersatz gelten daher auch für eingefügte Sachen.

Zu § 591

Bei den Verwendungen unterscheidet das geltende Recht zwischen den notwendigen und den wertverbessernden, nützlichen Verwendungen. Die notwendigen Verwendungen hat der Pächter zu tragen, soweit sie der Ausbesserung der Pachtsache dienen (§ 586 Abs. 1 Satz 2); im übrigen fallen sie nach § 586 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 dem Verpächter zur Last.

Die Ersatzpflicht des Verpächters für wertverbessernde Verwendungen bestimmt sich nach geltendem Recht nach § 547 Abs. 2 i. V. m. § 581 Abs. 2 nach den Regeln der Geschäftsführung ohne Auftrag: Der Pächter kann danach Ersatz verlangen, wenn die Verbesserung dem Interesse und dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen des Verpächters entspricht oder wenn die Verbesserung den Verpächter bereichert (§§ 683, 684). Diese Regelung knüpft den Verwendungsersatzanspruch des Pächters an Tatsachen, die er im Einzelfall oft schwer beweisen kann.

Zu den wesentlichen Aufgaben der Neuregelung des Landpachtrechts gehört es, dem Pächter für den Ersatz wertverbessernder Verwendungen eine günstigere Stellung einzuräumen. Das geschieht durch folgende Regelungen:

Absatz 1

Der Verpächter hat dem Pächter für wertverbessernde Verwendungen Ersatz zu leisten, wenn er den Verwendungen zugestimmt hat; er ist verpflichtet, dem Pächter nach Beendigung der Pacht den Mehrwert zu ersetzen, den die Pachtsache infolge der Verwendungen hat. Die Zustimmung des Verpächters kann nach allgemeinen Grundsätzen noch nachträglich erteilt werden (vgl. § 184).

Nach Absatz 2 kann die Weigerung des Verpächters entsprechend der in § 590 Abs. 2 Satz 3 vorgesehenen Regelung und unter den gleichen Voraussetzungen durch das Landwirtschaftsgericht ersetzt werden. Die Ersetzung der Zustimmung bewirkt, daß der Verpächter auch zum Ersatz des Mehrwertes verpflichtet ist.

Erfolgen die Verwendungen am Ende der Pachtzeit, so kann nach Satz 2 in entsprechender Anwendung der in § 589 Abs. 2 Satz 3 getroffenen Regelung die Zustimmung durch das Landwirtschaftsgericht nicht mehr ersetzt werden. Es soll dem Verpächter nicht zugemutet werden, gegen seinen Willen den Mehrwert von nützlichen Verwendungen, die der Pächter noch nach Ablauf des überwiegenden Teils der Pachtzeit vornimmt, zu ersetzen. Soweit es sich bei den Verwendungen um Einrichtungen handelt, verbleibt dem Pächter jedoch das Wegnahmerecht nach § 591 a. Das Landwirtschaftsgericht kann bei der Ersetzung der Zustimmung Bedingungen und Auflagen festsetzen (Satz 3).

Sofern möglich, kann das Gericht die Höhe des zu erstattenden Mehrwerts bereits bei seiner Entscheidung bestimmen (Absatz 3). Dies wird insbesondere dann der Fall sein, wenn das Gericht die Zustimmung am Ende des Pachtverhältnisses ersetzt, da dann festgestellt werden kann, inwieweit die Verwendungen den Wert der Pachtsache über die Pachtzeit hinaus erhöht haben. In Erweiterung der Zuständigkeit des Landwirtschaftsgerichts kann dieses den Mehrwert auch festsetzen und damit selbst einen zur Zwangsvollstreckung geeigneten Titel über den Mehrwert schaffen.

Nach Satz 2 kann das Gericht bestimmen, daß der Verpächter den Mehrwert nur in Teilbeträgen zu erstatten braucht. Das wird in Betracht zu ziehen sein, wenn dem Verpächter bei seinen wirtschaftlichen Verhältnissen nur zugemutet werden kann, den Mehrwert aus einem höheren Pachterlös — bei eigener Bewirtschaftung aus einem höheren Ertrag —, den er infolge der Wertverbesserung der Pachtsache erzielen kann, zu ersetzen. Sind auch Teilzahlungen nicht vertretbar, so kann nach Satz 3 der Pächter nur verlangen, daß der Mehrwert durch eine entsprechende Verlängerung des Pachtvertrages abgegolten wird; auf Antrag entscheidet das Landwirtschaftsgericht.

Zu § 591 a

Nach geltendem Recht kann der Pächter eine Einrichtung, mit der er die Pachtsache versehen hat, wegnehmen (§ 547 a Abs. 1 i. V. m. § 581 Abs. 2).

Aus dieser Regelung ergeben sich für das Landpachtrecht Schwierigkeiten, weil die Regelung abdingbar ist; in Pachtverträgen wird daher nicht selten das Wegnahmerecht des Pächters eingeschränkt oder ganz ausgeschlossen.

Eine Änderung dieses Rechtszustandes ist notwendig, da es bei den heutigen Verhältnissen auf dem Agrarsektor teilweise unabweisbar ist, die Pachtsache mit Einrichtungen zu versehen, die oft einen erheblichen Kostenaufwand erfordern. Es wurde deshalb folgende Änderung des geltenden Rechts für erforderlich gehalten:

Nach Satz 1 kann der Pächter eine Einrichtung, mit der er die Pachtsache versehen hat, wegnehmen. Die Verpflichtung, den alten Zustand der Pachtsache wiederherzustellen, ergibt sich aus § 258. Das Wegnahmerecht besteht nicht für eingefügte Sachen, die der Ausbesserung der Pachtsache nach § 586 Abs. 1 Satz 2 dienen, da sie, abgesehen davon, daß der Pächter die Kosten zu tragen hat, zur Erhaltung der Sache erforderlich sind und nicht wieder rückgängig gemacht werden können. Dasselbe gilt auch für die vom Pächter eingefügten Sachen, die, ohne der Ausbesserung der Pachtsache zu dienen, notwendige Verwendungen sind. Sie sind ebenfalls zur Erhaltung des vertragsmäßigen Zustandes der Pachtsache erforderlich. In diesem Fall erhält der Pächter jedoch den Verwendungsersatzanspruch nach § 586 Abs. 2 Satz 1. Demnach beschränkt sich das Wegnahmerecht des Pächters auf Einrichtungen, die andere als notwendige Verwendungen (nützliche und Luxusverwendungen) sind. Auf solche Einrichtungen findet auch § 591 Anwendung. Es besteht aller-

dings kein Wahlschuldverhältnis zwischen Verwendungsersatz und Wegnahme: Der Vergütungsanspruch geht erst mit der Wegnahme unter (vgl. BGH, NJW 1954, S. 265).

Satz 2 schränkt das Wegnahmerecht des Pächters ein. Der Verpächter kann danach verlangen, daß der Pächter die Einrichtung nicht wegnimmt, sondern gegen Wertersatz bei der Pachtsache beläßt. Zur Höhe des Wertersatzes wird die Regelung des § 547 a Abs. 2 für Raummietverhältnisse übernommen. Als angemessene Entschädigung wird danach der Zeitwert der Einrichtung angesehen, jedoch nur in Verbindung mit anderen Umständen, wie dem Wertverlust, den der Pächter beim Ausbau der Einrichtung erleiden würde, sowie den für die Wiederherstellung des alten Zustandes aufzuwendenden Kosten.

Eine Neuerung bedeutet dagegen die in Satz 3 vorgeschlagene Regelung. Dadurch soll Vereinbarungen entgegengewirkt werden, die den Pächter nötigen, eine Einrichtung bei Beendigung der Pachtzeit ohne Anspruch auf Wertersatz zurückzulassen. Die oft erheblichen Kosten für solche Einrichtungen rechtfertigen eine vergleichbare Regelung wie im Mietrecht für Wohnräume (vgl. § 547 a Abs. 3). Ein angemessener Ausgleich wird darin bestehen können, daß der Pachtzins entsprechend herabgesetzt wird oder daß dem Pächter eine Verlängerung des Pachtvertrages angeboten wird, bis der Mehrwert, den die Pachtsache durch die Einrichtung erlangt hat, als abgegolten angesehen werden kann.

Zu § 591 b

In der Vorschrift wird die bisher geltende Regelung für die Verjährung der Ersatzansprüche übernommen (vgl. § 558 i. V. m. § 581 Abs. 2). Durch die kurze Verjährung sollen die Parteien veranlaßt werden, möglichst rasch die gegenseitigen Ersatzansprüche festzustellen und geltend zu machen.

Zu § 592

Die Vorschrift über das Pfandrecht des Verpächters entspricht der bisher geltenden Rechtslage. Sie ergibt sich aus der Zusammenfassung der Vorschriften der §§ 559 bis 562 i. V. m. § 581 Abs. 2 und § 585.

Zu § 593

Die Vorschrift übernimmt die bisher in § 7 LPG enthaltene Regelung über die Änderung der Vertragsleistungen bei wesentlicher Änderung der Geschäftsgrundlage, jedoch mit folgender Abweichung:

Absatz 1

Nach § 7 Abs. 1 LPG ist bei der Entscheidung der Frage, ob die Vertragsleistungen in ein grobes Mißverhältnis geraten sind, die „ganze Vertragsdauer" zu berücksichtigen. Diese Regelung hat sich als nicht praktikabel erwiesen. Angesichts der sich ständig und oft sehr rasch ändernden Marktbedingungen ist es kaum möglich, etwa im 5., 10. oder erst im 15. Jahre eines 18jährigen Landpachtvertrages zu beurteilen, ob ein im Augenblick bestehendes grobes Mißverhältnis auch bei Berücksichtigung der ganzen Vertragsdauer ein grobes Mißverhältnis bleiben wird. Diese Voraussetzung wird daher durch den Begriff „nachhaltig" ersetzt, der ebenfalls ausschließt, schon bei einer vorübergehenden oder in ihrer zeitlichen Dauer noch nicht überschaubaren Änderung der Voraussetzungen sofort auch eine Änderung der Vertragsleistungen zu verlangen.

Entsprechend der geltenden Regelung ist eine Änderung der Vertragsdauer ausgeschlossen. Der Pächter hätte sonst die Möglichkeit, bei jeder vom Verpächter gewünschten Anpassung des Pachtzinses an die geänderte Kaufkraft des Geldes auf eine Verlängerung der Pachtzeit zu drängen. Es ist auch nicht erforderlich, die Verkürzung der Pachtzeit zu gestatten, da dies einen vertragsmüden Pächter beim Vorliegen der Voraussetzungen des Absatzes 1 unter Umständen die Möglichkeit geben könnte, sich von dem Vertrag loszusagen.

Nach Satz 2 ist eine Änderung des Pachtzinses ausgeschlossen, wenn eine Verbesserung oder Verschlechterung des Ertrages dadurch bedingt ist, daß der Pächter besonders effektiv oder ineffektiv wirtschaftet. Soweit jedoch z. B. die Verschlechterung des Ertrags auf andere Umstände als auf die Arbeitsweise des Pächters zurückzuführen ist, z. B. wenn aufgrund eines Gesetzes eine Verringerung der Flächenproduktivität durch Produktionsauflagen eintritt, kann eine Anpassung verlangt werden.

Absatz 2

Die Anrufung des Landwirtschaftsgerichts ist erst möglich, wenn die von einem Vertragsteil verlangte Änderung der vereinbarten Vertragsleistungen von dem anderen abgelehnt worden ist. Dadurch soll einer unnötigen Inanspruchnahme der Gerichte vorgebeugt werden.

Absatz 3

Satz 1 stimmt mit § 7 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 LPG überein. Satz 2 entspricht § 7 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 LPG.

Absatz 4

entspricht § 7 Abs. 2 Satz 3 LPG.

Absatz 5

§ 7 LPG ist nach § 10 LPG unabdingbar. Hierauf kann im Interesse eines wirksamen Schutzes nicht verzichtet werden. Die Regelung wird daher übernommen. Einer besonderen Vorschrift wie in § 10 Abs. 3 LPG bedarf es allerdings nicht, da nach Satz 1 wegen der Bezugnahme auf die Absätze 2 bis 4 ein Verzicht auf die Anrufung des Gerichts nicht möglich ist.

Zu § 593 a

Entsprechend dem geltenden Recht gelten für die Veräußerung und Belastung des verpachteten Grundstücks die entsprechenden Vorschriften für die Miete.

Zu § 594

Satz 1 entspricht dem geltenden Recht (vgl. § 564 Abs. 1 i. V. m. § 581 Abs. 2).

Die Regelung in Satz 2 kommt einem dringenden landwirtschaftlichen Bedürfnis nach. Sie tritt an die Stelle des bisher geltenden § 568 i. V. m. § 581 Abs. 2. Sie soll beide Vertragsteile davor schützen, daß derjenige, dem an der Fortsetzung des laufenden Pachtvertrages liegt, von dem anderen oft bis zum letzten Augenblick im Unklaren gelassen wird, ob er mit einer Verlängerung des Vertrages rechnen kann. Dadurch wird es dem Betroffenen außerordentlich erschwert, notwendige Entscheidungen zeitgerecht zu treffen, was besonders für den Pächter existenzgefährdend werden kann. Um diesem Mißstand abzuhelfen, ist vorgesehen, daß jeder Vertragsteil durch Anfrage beim anderen Vertragsteil klären kann, ob dieser zur Fortsetzung der Pacht bereit ist. Der Zeitraum von drei Monaten, der für die fristgerechte Beantwortung einer solchen Anfrage vorgesehen ist, erscheint zur Wahrung der berechtigten Interessen beider Vertragsteile ausreichend. Aus Beweisgründen schreibt Satz 3 für die Anfrage Schriftform vor. Die Verlängerung des Vertrags auf unbestimmte Zeit, die an das Schweigen auf eine Anfrage geknüpft wird, scheint nur vertretbar, wenn in der Anfrage darauf ausdrücklich hingewiesen wird. Die in Satz 4 vorgesehenen Fristen sollen verhindern, daß eine Verlängerungsanfrage zu früh oder zu spät gestellt wird. Die Mindestfrist von zwei Jahren ist die Zeitspanne, die der an der Fortsetzung der Pacht interessierte Vertragsteil benötigt, um sich notfalls einen anderen Pächter oder ein anderes Pachtobjekt zu suchen. Aus der Frist ergibt sich, daß die Vorschrift nur für Pachtverträge gilt, die mindestens auf drei Jahre vereinbart sind.

Zu § 594 a

Absatz 1

Satz 1 verlängert die bisher in § 595 Abs. 1 Halbsatz 2 bestimmte Kündigungsfrist auf rd. zwei Jahre. Entsprechend der Regelung für die Kündigung von Wohnraummietverhältnissen in § 565 Abs. 2 Satz 1 ist die Kündigung noch am dritten Werktag des Pachtjahres für den Schluß des nächsten Pachtjahres zulässig. Im Zweifel gilt das Kalenderjahr als Pachtjahr (Satz 2).

Nach Satz 3 bleibt es jedoch den Parteien überlassen, eine kürzere Kündigungsfrist zu vereinbaren; hierfür kann bei der Stücklandpacht ein Bedürfnis bestehen, wenn ein landwirtschaftliches Grundstück nur noch für eine kürzere Zeit als zwei Jahre zur landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht. Die für eine solche Vereinbarung vorgesehene Schriftform soll späteren Streitigkeiten vorbeugen.

In Absatz 2 wird eine § 565 Abs. 5 und dem geltenden § 595 Abs. 2 entsprechende Regelung getroffen. Für die Fälle, in denen das Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist vorzeitig gekündigt werden kann, wie z. B. in den Fällen der §§ 589 a, 594 d, gilt die in § 584 Abs. 1 bestimmte kürzere Frist.

§ 594 b

übernimmt den geltenden § 567 i. V. m. § 581 Abs. 2 mit dem Unterschied, daß nicht nur die gesetzliche Frist des § 594 a Abs. 2, sondern die längere Kündigungsfrist des § 594 a Abs. 1 einzuhalten ist. Das gesetzgeberische Motiv, nämlich eine Art Erbmiete bzw. -pacht auszuschließen, ist auch heute noch von Bedeutung. Die Parteien sollen, wenn sie eine längere als 30jährige Besitzüberlassung wünschen, eine entsprechende dingliche Veränderung herbeiführen. Schließlich ist es für die Beteiligten auch nicht annähernd möglich, die Entwicklung über einen Zeitraum von mehr als 30 Jahren vorherzusehen und in ihrer Vertragsgestaltung zu berücksichtigen. Die Ausnahmeregelung für den Fall, daß der Vertrag für die Lebenszeit des Pächters oder des Verpächters geschlossen ist, wird beibehalten (Satz 2).

Zu § 594 c

Die vorgesehene Regelung schränkt aus Gründen der sozialen Gerechtigkeit den bisher in § 596 Abs. 1 enthaltenen Kündigungsausschluß ein. Es wäre unbillig, einen Pächter an seinen vertraglichen Verpflichtungen auch dann festzuhalten, wenn er wegen Berufsunfähigkeit die Pachtsache nicht mehr selber bewirtschaften kann, vom Verpächter aber daran gehindert wird, die Bewirtschaftung einem Dritten zu überlassen, der eine ordnungsmäßige Bewirtschaftung und damit die Erfüllung der Pächterpflichten gewährleistet.

Aus dem Aufbau der Vorschrift ergibt sich, daß der Pächter nicht schon in dem Pachtjahr kündigen muß, in dem er berufsunfähig geworden ist, sondern erst in dem Pachtjahr, in dem er dem Verpächter vergeblich einen geeigneten Unterpächter anbietet. Im Interesse des sozialen Schutzes des Pächters wird die Vorschrift in Satz 2 für unabdingbar erklärt.

Zu § 594 d

Nach geltendem Recht ist beim Tode des Pächters lediglich der Erbe des Pächters berechtigt, das Pachtverhältnis zu kündigen. Dem Verpächter steht ein Kündigungsrecht nicht zu (§ 569 Abs. 1 i. V. m § 581 Abs. 2 und § 596 Abs. 2).

Absatz 1

gewährt nun im Grundsatz sowohl dem Pächter als auch dem Verpächter ein Kündigungsrecht mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres.

Der Grund für diese Besserstellung des Verpächters gegenüber der geltenden Rechtslage liegt darin, daß oftmals keiner der Erben willens oder in der Lage ist, den landwirtschaftlichen Betrieb fortzuführen und deshalb auch der Verpächter die Möglichkeit haben muß, in einem solchen Fall das Pachtverhältnis aufzulösen. Liegen die für die Regelung des Absatzes 1 angeführten Gründe jedoch nicht vor, sind die Erben also zur Fortsetzung des Pachtverhältnisses bereit und in der Lage, besteht keine Veranlas-

sung, dem Verpächter die Kündigungsmöglichkeit uneingeschränkt zu geben.

Absatz 2

Erscheint die ordnungsgemäße Bewirtschaftung durch die Erben oder durch einen von diesen beauftragten Miterben oder Dritten gewährleistet, kann der Kündigung widersprochen und Fortsetzung des Pachtverhältnisses verlangt werden. Das Fortsetzungsverlangen kann der Verpächter ablehnen, wenn der Widerspruch nicht spätestens drei Monate vor Ablauf des Pachtverhältnisses erklärt ist und die Umstände mitgeteilt sind, nach denen die weitere ordnungsmäßige Bewirtschaftung gewährleistet erscheint. Die Vorschrift lehnt sich an den in der Ausgangslage vergleichbaren § 556 a an. In beiden Fällen steht dem Verpächter oder Vermieter ein Kündigungsrecht zu, das aber nicht durchgreifen soll, wenn — was der Kündigende nicht im voraus zu wissen braucht — die Erben des Pächters oder der Mieter der Kündigung widersprechen und die Voraussetzungen für den Widerspruch im Streitfall beweisen können.

Absatz 3 stellt klar, daß die Erben nicht zusätzlich auf die Härteklausel des § 595 zurückgreifen dürfen. Die Erben sind durch die Möglichkeit des Vorgehens nach § 594 d Abs. 2 ausreichend geschützt. Ist andererseits die ordnungsmäßige Bewirtschaftung der Pachtsache durch sie oder einen von ihren Beauftragten nicht gewährleistet, ist die Fortsetzung des Pachtverhältnisses für den Verpächter immer unzumutbar.

Zu § 594 e

Entsprechend dem geltenden Recht bestimmt sich das Recht zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) nach den entsprechenden Vorschriften des Mietrechts (Absatz 1).

Absatz 2

Wegen der gegenüber dem Mietrecht regelmäßig erheblich längeren Zahlungstermine ist für die fristlose Kündigung bei Zahlungsverzug eine Sondervorschrift erforderlich. Gemäß Satz 1 ist eine fristlose Kündigung des Verpächters möglich, wenn der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses oder eines nicht unerheblichen Teiles desselben länger als drei Monate in Verzug ist. Im übrigen werden die in § 554 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 und 3 i. V. m. § 581 Abs. 2 getroffenen Regelungen übernommen.

§ 594 f

bestimmt für die Kündigung ein gesetzliches Schriftformerfordernis.

Zu § 595

Die Vorschrift übernimmt die bisher in § 8 LPG enthaltene „Sozialklausel" des Landpachtrechts mit gewissen Änderungen und paßt sie im Aufbau und in der Formulierung der Sozialklausel des Wohnraummietrechts (§ 556 a) an.

Absatz 1

Satz 1 entspricht im wesentlichen § 8 Abs. 1 LPG. Als Härtegrund kommt bei der Betriebspacht vor allem in Betracht, daß der Betrieb für den Pächter die wirtschaftliche Lebensgrundlage bildet; bei der Grundstückspacht, daß der Pächter auf das Grundstück zur Aufrechterhaltung eines Betriebes, der die wirtschaftliche Lebensgrundlage des Pächters bildet, angewiesen ist.

Die Aufzählung bestimmter Fälle in § 8 Abs. 1 LPG, in denen eine Verlängerung der Pacht verlangt und gerichtlich angeordnet werden kann, erscheint entbehrlich. Durch die Formulierung „Fortsetzung des Pachtverhältnisses" und „vertragsmäßige Beendigung des Pachtverhältnisses" wird hinreichend klar, daß eine Verlängerung sowohl bei einem Pachtvertrag auf unbestimmte Zeit, der durch Kündigung endet, als auch bei einem Pachtvertrag auf bestimmte Zeit, der durch Zeitablauf endet, in Betracht kommt. Die Verlängerung kann nach dem zweiten Halbsatz des Satzes 1 wiederholt gefordert werden.

Absatz 2

entspricht § 556 a Abs. 2.

Absatz 3

ist an die Regelung des § 556 a Abs. 4 angelehnt, übernimmt jedoch im wesentlichen noch die bisher in § 8 Abs. 2 LPG geregelten Fälle. Die Erwähnung des § 589 a in Nr. 2 dient der Klarstellung. Bei langfristigen Pachtverträgen soll — ähnlich wie bisher — das Fortsetzungsverlangen ausgeschlossen sein (Nr. 3). Der Grenzwert hierfür ist jetzt einheitlich auf 18 Jahre bei der Betriebs- und Ödlandpacht und auf 12 Jahre (bisher 9 Jahre) bei der Pacht anderer Grundstücke festgesetzt. Bei bestehenden Pachtverhältnissen wird ein bisher geltender geringerer Grenzwert im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigen sein.

Absatz 4

entspricht § 556 a Abs. 5 Satz 1 und 2.

Absatz 5

enthält die dem § 556 a Abs. 6 entsprechende Regelung. Durch die Befristung der Rechtsausübung auf ein Jahr vor Pachtende sollen Pächter und Verpächter gezwungen werden, sich rechtzeitig über die Fortsetzung oder Beendigung der Pacht schlüssig zu werden. Der Verpächter kann die Fortsetzung der Pacht aber nicht nur ablehnen, wenn der Pächter die Jahresfrist versäumt, sondern auch dann, wenn er auf eine Anfrage des Verpächters nach § 594 die Fortsetzung abgelehnt hat. Ist die Kündigungsfrist kürzer als zwölf Monate, so ist es ausreichend, wenn das Fortsetzungsverlangen innerhalb eines Monats nach Zugang der Kündigung erklärt wird (Satz 2).

Absatz 6

entspricht § 556 a Abs. 3 Satz 1, zuständig ist jedoch das Landwirtschaftsgericht.

In Satz 2 ist klargestellt, daß auch das Gericht die Laufzeit des Pachtvertrages nur bis zu den in Absatz 3 Nr. 3 genannten Fristen verlängern kann.

Satz 3 übernimmt die bisher in § 8 Abs. 1 Satz 3 LPG enthaltene Regelung, daß die Fortsetzung der Pacht auf einen Teil der Pachtsache beschränkt werden kann.

Absatz 7

bestimmt die Fristen, innerhalb derer der Pächter den Antrag auf Fortsetzung des Landpachtverhältnisses beim Landwirtschaftsgericht gestellt haben muß. Die gewählten Fristen — neun Monate vor Beendigung des Pachtverhältnisses und im Falle einer kürzeren als zwölfmonatigen Kündigungsfrist: zwei Monate nach Zugang der Kündigung — lassen dem Pächter ausreichend Zeit, Überlegungen anzustellen, ob er das Landwirtschaftsgericht anrufen will. Das Gericht kann zur Vermeidung unbilliger Härten den Antrag noch nachträglich zulassen (Satz 2).

Absatz 8

übernimmt die Regelung des § 10 LPG. Die Vorschrift muß als Schutzvorschrift unabdingbar bleiben.

Zu § 595 a

Absatz 1 stellt klar, daß den Vertragsteilen, die aus besonderem vertraglichem, aus gesetzlichem oder wichtigem Grunde berechtigt sind, den Landpachtvertrag vorzeitig zu kündigen, dieses Recht auch nach Verlängerung des Landpachtverhältnisses oder Änderung des Landpachtvertrages zusteht (bisher § 9 LPG).

Absatz 2 entspricht weitgehend der Regelung des § 11 Abs. 1 LPG. Bei der teilweisen oder vorzeitigen Kündigung eines Landpachtvertrages ist es den Vertragsteilen überlassen, sich nach Möglichkeit außergerichtlich auseinanderzusetzen. Nur auf Antrag kann das Landwirtschaftsgericht Anordnungen über die Abwicklung treffen.

Absatz 3

Nach Satz 1, der der Regelung des § 11 Abs. 2 LPG entspricht, werden die in Pachtsachen ergangenen rechtskräftigen Entscheidungen in ihrer Wirkung Parteivereinbarungen gleichgestellt. Die Vorschrift stellt klar, daß die in derselben Sache bereits ergangene Entscheidung etwa über die Änderung oder Verlängerung eines Pachtvertrages einer erneuten Anrufung des Gerichts grundsätzlich nicht entgegensteht. Wegen des engen Sachzusammenhangs ist nach Satz 2 die Zuständigkeit des Landwirtschaftsgerichts auch für Streitigkeiten bestimmt, die sich zwischen den Beteiligten über den Inhalt des vom Gericht bestimmten Vertragsinhaltes ergeben. Über Gegenrechte und Gegenansprüche, insbesondere aus dem übrigen Pachtverhältnis, die eine Partei zu ihrer Verteidigung geltend macht, kann das Landwirtschaftsgericht nach allgemeinen Grundsätzen mit entscheiden (BGHZ 60, 85, 88).

Zu § 596

Absatz 1

entspricht dem geltenden § 591 Satz 1; § 591 Satz 2 braucht nicht übernommen zu werden, da die Bestellung zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung gehört.

Die Absätze 2 und 3 entsprechen den Absätzen 2 und 3 des geltenden § 556 i. V. m. § 581 Abs. 2.

Zu § 596 a

Absatz 1

Satz 1 billigt dem Pächter abweichend von dem geltenden § 592 für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Pacht einen Ersatzanspruch nach der sog. „Halmtaxe" zu. Mit dieser Änderung des geltenden Rechts soll dem Umstand Rechnung getragen werden, daß sich der Produktionsaufwand des Pächters nicht in den Bestellungskosten erschöpft; ein auf diese Kosten beschränkter Wertersatz kann unter Umständen zu einer erheblichen Benachteiligung des Pächters führen. Im Rahmen der Feststellung des Wertes der noch nicht getrennten Früchte sind die vom Pächter ersparten Ernteaufwendungen angemessen zu berücksichtigen. Dasselbe gilt nach Satz 2 auch hinsichtlich des Ernterisikos.

Absatz 2

Endet die Pacht in einem Zeitraum, in dem der Wert der Früchte aus jahreszeitlichen Gründen sich nicht feststellen läßt und daher eine „Halmtaxe" im Sinne des Absatzes 1 noch nicht möglich ist, so soll, wie nach geltendem Recht, der Anspruch des Pächters auf den Ersatz seiner Aufwendungen beschränkt bleiben.

In Absatz 3 Satz 1 wird für den forstwirtschaftlichen Bereich eine dem Absatz 1 entsprechende Regelung getroffen. Satz 2 verpflichtet den Pächter zum Wertersatz, wenn er mehr Holz geschlagen hat, als bei einer ordnungsmäßigen Nutzung zulässig war.

Da der vorzeitige Einschlag von Holz eine Minderung des zukünftigen Ertrags verursachen kann, die größer ist als der Wert des vorzeitig eingeschlagenen Holzes, stellt Satz 3 klar, daß der Verpächter durch die Vorschrift nicht gehindert ist, diesen weiteren Schaden geltend zu machen.

§ 596 b,

der nur für die Betriebspacht Geltung hat, enspricht mit sprachlichen Änderungen den Absätzen 1 und 2 des geltenden § 593. Absatz 3 des geltenden § 593 wird nicht übernommen, da es bei einer modernen Wirtschaftsführung für die Fortsetzung der Landwirtschaft nicht unbedingt erforderlich ist, daß Dünger zurückgelassen wird.

§ 597

entspricht dem für die Miete geltenden § 557 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 und Satz 2. Die dort getroffene Regelung ist bei den landwirtschaftlichen Verhältnis-

sen angemessener als die des geltenden § 597, der für andere Pachtverträge übernommen wurde (vgl. § 584 b).

*Zu Nummer 3* (Änderung des § 1048 Abs. 2)

Die bisherige Verweisung in § 1048 Abs. 2 auf §§ 588, 589 wird durch die Verweisung auf § 582 a ersetzt, mit der Folge, daß die Änderung der Vorschriften über die Übernahme des Inventars zum Schätzwert auch für den Nießbrauch Geltung haben. Diese Änderung erscheint für den Nießbrauch ebenfalls als sachgerecht. Die in der Begründung zu § 582 a gemachten Ausführungen treffen zum großen Teil auch auf den Nießbraucher zu, der sich in einer vergleichbaren Situation wie der Pächter befindet. Auch der Nießbraucher wird sich naturgemäß leichter zu Investitionen entschließen können, wenn ihm am Überinvetar das Eigentum, das er dann zur Beleihung von Krediten verwenden kann, zusteht und er nicht Gefahr laufen muß, am Ende des Nießbrauchverhältnisses für seine Anschaffungen lediglich eine geringfügige Entschädigung zu erhalten.

*Zu Nummern 4 und 5* (Änderung des § 1055 Abs. 2 und des § 2130 Abs. 1 Satz 2)

Die Verweisungen in § 1055 Abs. 2 und § 2130 Abs. 1 Satz 2 werden an die neue Paragraphenfolge angepaßt. Eine sachliche Änderung ergibt sich dadurch lediglich durch die Verweisung auf den neuen § 596 a („Halmtaxe"). Die Interessenlage zwischen dem Nießbraucher und dem Eigentümer bzw. zwischen dem Vor- und Nacherben ist insoweit dieselbe wie die zwischen dem Pächter und Verpächter, so daß die Anwendung des § 596 a für beide Rechtsverhältnisse angemessen und sachgerecht ist.

Zu Artikel 2 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch)

*Nummer 1* entspricht § 18 Abs. 1 LPG. Da die Fischerei in den einzelnen Ländern nach Art, Umfang und Bedeutung Unterschiede aufweist, ist es weiter aus Zweckmäßigkeitsgründen geboten, den Ländern den Erlaß von Vorschriften materiellrechtlichen Inhalts vorzubehalten, die sich zwar im Rahmen dieses Gesetzes halten, im übrigen aber den besonderen örtlichen Verhältnissen und Erfordernissen Rechnung tragen.

*Zu Nummer 2* (Übergangsvorschriften)

Zu Absatz 1

Wegen der besonderen agrarstrukturellen Bedeutung der Neuordnung des Landpachtrechts sind die Neuregelungen auch für die bei Inkrafttreten des Gesetzes laufenden Landpachtverträge in Kraft zu setzen. Da diese Verträge oft eine sehr lange Laufzeit haben, wäre es auch schon aus Gründen der Rechtssicherheit nicht vertretbar, wenn für die bei Inkrafttreten des Gesetzes laufenden Pachtverträge weiterhin, unter Umständen auf lange Zeit, das bisher geltende Recht anzuwenden wäre. Dasselbe gilt grundsätzlich auch für andere als Landpachtverträge, für die jedoch die Übergangsvorschriften im wesentlichen nur hinsichtlich der §§ 582 a und 583 a relevant sind.

Dieser Grundsatz ist allerdings für das Inventar einzuschränken:

Es muß damit gerechnet werden, daß in Pachtverträgen Vertragsbestimmungen über das Inventar auf dem bisher geltenden Recht beruhen. Die Änderung und Ergänzung der Vorschriften über das Inventar könnte zur Folge haben, daß dem Willen der Vertragsparteien Gewalt angetan würde; sie könnten geltend machen, daß sie bei Kenntnis der künfig geltenden gesetzlichen Regelung andere vertragliche Abmachungen getroffen hätten. Jedem Vertragspartner wird daher durch Absatz 1 Satz 2 und 3 die Möglichkeit eingeräumt, die Fortgeltung des bisherigen Rechts für den Pachtvertrag insoweit durch einseitige schriftliche Erklärung gegenüber dem anderen Vertragsteil zu bewirken. Dies erscheint als die angemessenste und einfachste Lösung. Die Vorschrift trifft im übrigen die Fälle, in denen das Pachtverhältnis den bisher geltenden §§ 587 bis 589 unterlag, aber auch jene Fälle, in denen auf der Grundlage des geltenden Rechts rechtswirksame Vereinbarungen getroffen wurden, die nach dem neuen § 583 a unwirksam wären.

Aus Gründen der Rechtssicherheit soll die Erklärung nur innerhalb einer Ausschlußfrist abgegeben werden können, die mit zwei Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes ausreichend bemessen ist. Die Einräumung eines Sonderkündigungsrechts — etwa entsprechend Artikel 171 EGBGB — erschien nicht angebracht, weil hierdurch einer Partei die unerwünschte Möglichkeit geboten würde, sich aus einem ihr aus anderen Gründen lästigen Pachtvertrag zu lösen.

Absatz 2

betrifft Fälle, die zu ihrer Regelung eine Verweisung auf die geltenden §§ 587 bis 589 BGB enthalten, die jetzt durch die Verweisung auf § 582 a ersetzt wurde. Für diese Fälle gilt nach Satz 1 ebenfalls die Regelung des Absatzes 1. Von der in Satz 1 getroffenen Regelung wird in Satz 2 für § 1048 Abs. 2 BGB eine Ausnahme gemacht. Bei einem vor Inkrafttreten dieses Gesetzes bestellten Nießbrauch an einem Grundstück sollen weiterhin die bisher geltenden Vorschriften der §§ 588, 589 BGB Anwendung finden. Damit sollen Unklarheiten bezüglich des Grundbuches vermieden werden. Es könnten nämlich Zweifel entstehen, ob die Wirkungen der Erklärung nach Absatz 2 im Grundbuch eingetragen werden können oder müssen und ob bei Nichteintragung die Vorschriften über den gutgläubigen Erwerb Anwendung finden. Im Interesse der Rechtsklarheit soll in jedem Fall ein Auseinanderklaffen der tatsächlichen mit der aus dem Grundbuch ersichtlichen Rechtslage vermieden werden.

Zu Absatz 3

Die Vorschrift über die Verlängerung von Landpachtverträgen (§ 595) weicht bezüglich der zu beachtenden Fristen von den bisher geltenden Vorschriften des § 8 LPG ab. In Absatz 3 wird daher be-

stimmt, daß anhängige gerichtliche Verfahren über die Verlängerung von Landpachtverträgen noch nach dem bisher geltenden Recht abzuwickeln sind, da anderenfalls Nachteile für die Betroffenen entstehen können.

**Zu Artikel 3** (Änderung des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen)

Das Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen (LwVG) ist an die Aufhebung des Landpachtgesetzes und die Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts und Pachtschutzrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch und im Landpachtverkehrsgesetz anzupassen.

*Zu Nummer 1* (Änderung des § 1 Nr. 1)

Nach geltendem Recht ist im gerichtlichen Verfahren nach dem LwVG in der in den §§ 2 ff. LwVG vorgesehenen Besetzung mit ehrenamtlichen Richtern in den Fällen zu entscheiden, in denen ein Beteiligter bei Beanstandung eines angezeigten Landpachtvertrages durch die zuständige Landwirtschaftsbehörde Antrag auf gerichtliche Entscheidung stellt (vgl. § 5 Abs. 3 LPG); das Landwirtschaftsgericht ist ferner zuständig für die Entscheidung über die Änderung und Verlängerung von Landpachtverträgen (§§ 7 bis 9, 11 LPG).

Das Anzeige- und Beanstandungsverfahren nach §§ 3 ff. LPG wird nunmehr im Landpachtverkehrsgesetz (§§ 2 ff.) geregelt. An die Stelle der Regelung über die Änderung und Verlängerung von Landpachtverträgen in §§ 7 bis 9, 11 LPG treten die Vorschriften der §§ 593, 595 und 595 a Abs. 1, 2 und Abs. 3 Satz 1 BGB.

Eine Zuständigkeit der Landwirtschaftsgerichte ist darüber hinaus für zwei Fallgruppen vorgesehen. Die erste umfaßt mit § 587 Abs. 2, § 588 Abs. 4 Satz 2, § 589 Abs. 2 Sätze 1 bis 4, § 590 Abs. 2, § 591 Abs. 2 und § 594 d Abs. 2 BGB Fälle, in denen die Tätigkeit des Gerichts rechtsvorsorgenden Charakter hat. Zur Abwicklung dieser Angelegenheiten erscheint das an das Recht der freiwilligen Gerichtsbarkeit angelehnte Verfahren vor den Landwirtschaftsgerichten besser geeignet als ein Zivilprozeß. Mit der zweiten Fallgruppe des § 588 Abs. 4 Satz 1, § 589 Abs. 2 Satz 5, § 591 Abs. 3 und des § 595 a Abs. 3 Satz 2 BGB sowie mit § 8 Abs. 2 Satz 3 LPachtVG sind den Landwirtschaftsgerichten schließlich neue Zuständigkeiten aus Gründen des Sachzusammenhangs und wegen des überwiegenden rechtsgestaltenden Charakters der Entscheidungen zugewiesen worden. Auf die Ausführungen im Allgemeinen Teil der Begründung unter A II 11 wird verwiesen.

*Nummer 2* (§ 1 Nr. 4)

gibt die jetzt geltende Fassung des Bundesvertriebenengesetzes an.

*Nummern 3 und 4*

enthalten die Anpassung des LwVG an das Gesetz zur Änderung der Bezeichnungen der Richter und ehrenamtlichen Richter und der Präsidialverfassung der Gerichte vom 26. Mai 1972 (BGBl. I S. 841). Nach § 45 a des Deutschen Richtergesetzes, der durch das genannte Gesetz eingeführt worden ist, führen auch die „landwirtschaftlichen Beisitzer" die Bezeichnung „ehrenamtliche Richter".

*Zu Nummer 5* (§ 2 Abs. 1)

Das LwVG kennt bisher nicht die Bezeichnung „Landwirtschaftsgericht", das sich in der Praxis eingebürgert hat. Da im BGB bereits die Bezeichnungen „Vormundschaftsgericht" und „Nachlaßgericht" enthalten sind, erscheint es zum Hinweis auf das Verfahren zweckmäßig, für die Fälle, in denen die Gerichte über Landpachtverträge in Verfahren nach dem LwVG zu entscheiden haben, die Bezeichnung „Landwirtschaftsgericht" einzuführen. Der vorgesehene § 2 Abs. 1 LwVG trägt dieser Erwägung Rechnung.

*Nummer 6* (§ 2 Abs. 2)

enthält wieder eine Anpassung an das Gesetz vom 26. Mai 1972. Die Bezeichnung „Amtsrichter" wurde durch Artikel 2 Nr. 6 des Gesetzes durch die Bezeichnung „Richter beim Amtsgericht" ersetzt (siehe Nummern 3 und 4).

*Zu Nummer 7* (§ 4 Abs. 3)

Satz 1

Satz 1 Nrn. 1 und 2 übernehmen den derzeitigen Wortlaut von § 4 Abs. 3 LwVG.

Satz 1 Nr. 3, der im geltenden Recht keine Entsprechung hat, will als landwirtschaftliche Beisitzer auch Personen ausschließen, die Aufgaben der nach Landesrecht zuständigen Behörden auf den in § 1 Nr. 1 und 2 LwVG bezeichneten Sachgebieten wahrnehmen. Hierzu ist zu bemerken:

Die Landwirtschaftsgerichte sind nach den Geschäftsübersichten einer Reihe von Landesjustizverwaltungen sehr oft mit Verfahren nach § 1 Nr. 1, 2 und 5 LwVG, § 18 HöfeO befaßt; in Höfesachen nach §§ 16, 17 HöfeO sind die Genehmigungsbehörde und die land- und forstwirtschaftliche Berufungsvertretung beteiligt; die fachliche Stellungnahme der Berufsvertretung wird auch zu anderen Höfesachen eingeholt. Die nach § 32 Abs. 3 LwVG erlassenen Rechtsverordnungen der Landesregierungen können bewirken, daß im Zuständigkeitsbereich der Landwirtschaftsgerichte die Funktionen der Rechtsprechung und der Exekutive auf dem gleichen Sachgebiet, im gleichen örtlichen Zuständigkeitsbereich und sogar in derselben Einzelsache in einer Person vereinigt werden. Diese Situation erscheint durch die Vorschriften des § 11 LwVG in Verbindung mit §§ 41, 42 ZPO, die in Ausnahmefällen dem Erfordernis der persönlichen richterlichen Neutralität Rechnung tragen wollen, nicht sachgerecht geregelt. In vergleichbaren Fällen haben die Verfahrensordnungen die Berufung zum ehrenamtlichen Richter ausgeschlossen, vgl. § 94 Abs. 3 Satz 2, § 103 Abs. 2 Satz 1, § 109 Abs. 2 BRAO, § 17 Abs. 2 und 3 SGG, § 19 Nr. 3 FGO, § 22 VwGO.

In den Ländern wird daher auch teilweise schon so verfahren, daß die in Nr. 3 genannten Personen nicht zu landwirtschaftlichen Beisitzern berufen werden. Dennoch erscheint eine Regelung erforderlich, und zwar schon mit Rücksicht auf den Fall, daß ein landwirtschaftlicher Beisitzer erst während seiner Amtsperiode in die betreffenden Behörden berufen wird. Der Wortlaut des geltenden § 7 Abs. 1 LwVG kann nämlich dahin ausgelegt werden, daß er in diesen Fällen eine Amtsenthebung nicht zuläßt (so OLG Celle in seinem Beschluß vom 11. Januar 1979 — 1 A R 3/78 —).

Satz 1 Nr. 4 betrifft Folgerungen aus dem zu Nr. 3 Gesagten für den Personenkreis, der einer land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretung im Sinne von § 32 LwVG angehört, berücksichtigt aber, daß nach einer Entscheidung des BVerfG vom 3. Juni 1980 — 1 BvL 114/78 — (BVerfGE 54, 159) auf den Aussetzungs- und Vorlagebeschluß des Landwirtschaftsgerichts Trier vom 26. September 1978 — 21 LwG 4/78 — die Tätigkeit von Angehörigen land- und forstwirtschaftlicher Berufsvertretungen als landwirtschaftliche Beisitzer an einem Landwirtschaftsgericht mit dem Grundgesetz zu vereinbaren ist, soweit es sich lediglich um Mitglieder der Vollversammlung handelt.

Satz 2

Die dem geltenden Recht entnommene uneingeschränkte Verweisung auf § 34 GVG in Satz 1 Nr. 2 des Entwurfs umfaßt ihrem Wortlaut nach auch § 34 Abs. 1 Nr. 7 GVG. Diese Vorschrift ist jedoch speziell für die Strafrechtspflege geschaffen. Sie sollte insbesondere dazu dienen, eine Mitwirkung der Bevölkerung in der Strafrechtspflege in weiterem Umfang als bisher zu sichern (vgl. die Amtliche Begründung zu Artikel 2 Nr. 6 des 1. StVRG — BT-Drucksache 7/551). Für das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen besteht kein Anlaß für eine solche Regelung.

*Zu Nummer 8* (§ 5 Abs. 3)

Für die Entschädigung der ehrenamtlichen Richter gelten die Vorschriften des Gesetzes über die Entschädigung der ehrenamtlichen Richter unmittelbar (§ 1 des Gesetzes). § 5 Abs. 3, der dies anordnet, kann daher ersatzlos aufgehoben werden.

*Zu Nummer 9* (§ 13 Abs. 1 Satz 1)

Die Änderung ist als Folge der Aufhebung des Landpachtgesetzes und der Neuregelung des Landpachtverkehrsgesetzes sowie der Entscheidungsbefugnis der Landwirtschaftsgerichte in den in § 1 Nr. 1 geregelten Angelegenheiten notwendig.

*Zu Nummern 10 und 12* (§§ 19, 32)

Die Änderung dieser Vorschriften ist wegen der Aufhebung des Landpachtgesetzes und der Neuregelung des Anzeige- und Beanstandungsverfahrens im Landpachtverkehrsgesetz erforderlich.

*Zu Nummer 11* (§ 20 Abs. 1)

Die Ernennung des Sachverständigen im Falle des § 587 Abs. 2 BGB kann ohne die Zuziehung der ehrenamtlichen Richter erfolgen, da eine besondere Sachkunde hierzu nicht erforderlich ist. Eine entsprechende Regelung wird deshalb als Nr. 6 a in § 20 Abs. 1 eingefügt.

*Zu Nummer 13* (§ 35)

a) § 8 Abs. 1 des Landpachtverkehrsgesetzes übernimmt inhaltlich die Regelung des § 5 Abs. 3 des Landpachtgesetzes. Die bisher für § 5 Abs. 3 des Landpachtgesetzes geltende, in § 35 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe a) enthaltene Regelung über die Bestimmung des Geschäftswerts wird für die entsprechende Neuregelung in Absatz 1 Nr. 1 übernommen.

b) In Absatz 1 Nr. 2 werden die bisher in § 35 Abs. 1 Buchstaben b) und c) für die Fälle des § 7 des Landpachtgesetzes enthaltenen Regelungen für den entsprechenden neuen § 593 BGB übernommen, in Absatz 1 Nr. 3 die bisher in § 35 Abs. 1 Buchstabe d) für die Fälle der §§ 8, 11 und 14 des Landpachtgesetzes enthaltenen Regelungen für die entsprechenden §§ 595 und 595 a Abs. 2 BGB sowie für den neuen § 8 Abs. 2 Satz 1 des Landpachtverkehrsgesetzes.

   In Nummer 2 Buchstabe b) wird der heute geltende Höchstwert von 5 000 DM auf den Betrag von 8 000 DM erhöht. Der Höchstwert von 5 000 DM ist zu einer Zeit festgesetzt worden, als der Regelwert nach § 30 Abs. 2 KostO 3 000 DM betrug. Der Regelwert ist inzwischen auf 5 000 DM erhöht worden. Mit dem neuen Höchstwert von 8 000 DM wird das bisherige Verhältnis zwischen Regel- und Höchstwert wiederhergestellt.

c) Für die Bestimmung des Geschäftswerts in den übrigen Verfahren, das sind solche nach den §§ 588, 589, 590, 591, 594 d und 595 a Abs. 3 Satz 2 BGB sowie nach § 8 Abs. 2 Satz 3 des Landpachtverkehrsgesetzes, erscheint es angemessen, § 30 der Kostenordnung für anwendbar zu erklären.

d) Absatz 4 (neu) entspricht dem bisherigen Absatz 4.

   In Nummer 1 (bisher Buchstabe a) wird anstelle des § 5 Abs. 3 Satz 2 des Landpachtgesetzes die diese Bestimmung aufnehmende Vorschrift des § 8 Abs. 1 des Landpachtverkehrsgesetzes genannt.

   In Nummer 2 (bisher Buchstabe b) werden die übrigen, in Absatz 1 genannten Fälle zusammengefaßt. Hierunter fallen außer den Verfahren nach den neuen §§ 593, 595 und 595 a Abs. 2 BGB, die den §§ 7, 8 und 11 des Landpachtgesetzes entsprechen, auch die neuen Verfahren auf Grund der §§ 588, 589, 590, 591, 594 d und 595 a Abs. 3 BGB sowie des § 8 Abs. 2 Satz 3 des Landpachtverkehrsgesetzes. Deren Hinzunahme ist gerechtfertigt, da sie in ihrer Schwierigkeit und Bedeutung den erstgenannten Verfahren entsprechen.

e) Einer kostenrechtlichen Regelung für den Fall der Ernennung eines Sachverständigen durch das Gericht nach § 587 Abs. 2 Satz 1 BGB bedarf es nicht. Insofern gilt § 33 LwVG in Verbindung mit § 120 der Kostenordnung. Nach dieser Vor-

schrift ist für die Ernennung eines Sachverständigen die volle Gebühr zu erheben; der Geschäftswert bestimmt sich nach § 30 der Kostenordnung.

*Zu Nummer 14* (§ 40 Abs. 2)

Die Änderung berücksichtigt einmal die Ersetzung der §§ 7 und 8 des Landpachtgesetzes durch die §§ 593 und 595 BGB. Sodann werden entsprechend der Neufassung des § 35 Abs. 1, 4 LwVG auch die Verfahren nach den §§ 588, 589, 590, 591, 594 d und 595 a BGB und § 8 Abs. 2 Satz 3 des Landpachtverkehrsgesetzes in die Regelung einbezogen. Die im geltenden Recht bestimmte Gebührenfreiheit für das erfolgreiche Beschwerdeverfahren, soweit es um Anordnungen zur Abwicklung eines nach § 5 Abs. 3 Satz 1 des Landpachtgesetzes aufgehobenen Landpachtvertrages geht, soll für die entsprechenden Fälle nach dem neuen § 8 Abs. 2 Satz 1 des Landpachtverkehrsgesetzes bestehen bleiben. Das braucht im Gesetz nicht mehr ausdrücklich ausgesprochen zu werden, sondern ergibt sich daraus, daß, sofern nichts Entgegenstehendes bestimmt ist, die Regelungen der Kostenordnung gelten (§ 33 LwVG). Nach der Kostenordnung (§ 131 Abs. 1 Satz 2 KostO) ist das Beschwerdeverfahren gebührenfrei, wenn die Beschwerde Erfolg hat.

*Zu Nummer 15 (§ 41 Satz 2)*

Die Vorschrift enthält eine redaktionelle Anpassung.

*Zu Nummer 16* (§ 45 Abs. 2)

Die Berichtigung ist erforderlich, da § 102 ZPO durch Gesetz vom 27. November 1964 aufgehoben wurde.

*Zu Nummer 17* (§ 49)

Die Vorschrift ist überholt. Für die Gebühren und Auslagen der Zeugen und Sachverständigen sowie der Gerichtsvollzieher gelten die Vorschriften des Gesetzes über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen (vgl. § 1 Abs. 1 des Gesetzes) und des Gesetzes über die Kosten der Gerichtsvollzieher (vgl. § 1 des Gesetzes) unmittelbar. § 49 LwVG kann daher ersatzlos aufgehoben werden.

*Zu Nummer 18* (§ 51 Abs. 2)

Die Neufassung berücksichtigt die Aufhebung des Landpachtgesetzes und die Neuregelung im Landpachtverkehrsgesetz.

**Zu Artikel 4**

*Zu Nummer 1* (Änderung des § 63 Abs. 4 Satz 1 BRAGO)

Die Änderung paßt § 63 Abs. 4 Satz 1 BRAGO an den geänderten § 35 Abs. 1 LwVG an.

*Zu Nummern 2 und 3* (Änderung der Vergleichsordnung und der Konkursordnung)

Die Änderung enthält eine Anpassung an die neue Paragraphenfolge. Eine sachliche Änderung entsteht dadurch nicht.

*Zu Nummer 4*

Das Pachtkreditgesetz bietet dem Pächter eine Erleichterung bei der Kreditaufnahme dadurch, daß er an dem Pächterinventar zur Kreditsicherung — ohne Übertragung des Besitzes an dem Inventar — ein Pfandrecht bestellen kann. Gläubiger des Pfandrechts können nur besondere ausdrücklich zugelassene Pachtkreditinstitute werden. Nach dem Pachtkreditgesetz ist der Antrag auf Zulassung als Pachtkreditinstitut beim Pachtkreditausschuß zu stellen. Dieser leitet den Antrag mit seiner Stellungnahme an das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen weiter, das die Entscheidung über die Zulassung im Einvernehmen mit der für die Landwirtschaft zuständigen obersten Landesbehörde trifft. Das Zulassungsverfahren ist umständlich und verwaltungsaufwendig. Die Amtszeit der zuletzt im Jahre 1967 berufenen Mitglieder des Pachtkreditausschusses ist im Jahre 1972 abgelaufen. Eine Wiederberufung oder Neuberufung von Ausschußmitgliedern ist nicht erfolgt.

Ein Bedürfnis für die Beibehaltung des Pachtkreditausschusses und des Zulassungsverfahrens besteht nicht. Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung werden die entsprechenden Vorschriften des Pachtkreditgesetzes ersatzlos aufgehoben. Es ist davon auszugehen, daß jedes aufsichtsbehördlich zugelassene Kreditinstitut den wirtschaftlichen Belangen von Pachtbetrieben Rechnung tragen und die Regelungen des Pachtkreditgesetzes sachgerecht anwenden kann. Die Aufhebung der Regelungen über den Pachtkreditausschuß und das Zulassungsverfahren machen die Streichung der §§ 17 bis 19 Pachtkreditgesetz (Nummer 4 e) sowie die Änderungen in Nummern 4 a bis 4 d erforderlich.

**Artikel 5**

enthält die übliche Berlin-Klausel.

**Artikel 6**

regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

**Anlage 2**

## Stellungnahme des Bundesrates

Artikel 1

**Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches**

1. **Zu Artikel 1 Nr. 2** (§ 582a BGB)

   § 582a BGB ist wie folgt zu ändern:

   a) Absatz 2 Satz 2 ist wie folgt zu fassen:

   „Die von ihm angeschafften Stücke werden mit der Einverleibung in das Inventar Eigentum des Verpächters."

   b) In Absatz 3 ist Satz 1 durch die folgenden Sätze zu ersetzen:

   „Bei Beendigung der Pacht hat der Pächter das vorhandene Inventar dem Verpächter zurückzugewähren. Der Verpächter kann die Übernahme derjenigen von dem Pächter angeschafften Inventarstücke ablehnen, welche nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft für das Grundstück überflüssig oder zu wertvoll sind; mit der Ablehnung geht das Eigentum an den abgelehnten Stükken auf den Pächter über."

   Begründung

   Die im Entwurf vorgesehene Lösung, nach der nur die notwendigen Ersatzstücke des Inventars Eigentum des Verpächters werden sollen, schafft unlösbare Probleme und kann das angestrebte Ziel, die Kreditbasis des Pächters zu verbessern, nicht erreichen. Es ist deshalb sachgerecht, die geltende Regelung beizubehalten.

   Nicht geeignet ist die Lösung des Entwurfs, wenn ein neues Inventarstück zwar eine Ersatzbeschaffung darstellt, aber wertvoller ist als notwendig. Da dann das Merkmal „notwendig" nicht erfüllt ist, könnte jedenfalls ein Übergang des Alleineigentums auf den Verpächter nicht angenommen werden.

   Wenn der Pächter den Abgang eines einzelnen Inventarstücks zum Anlaß nimmt, mehrere entsprechende neue Sachen anzuschaffen, gibt es keine Möglichkeit festzustellen, die eine Sache sei eine Ersatzbeschaffung und die andere nicht.

   Auch wenn in beiden Fällen die Entstehung von Miteigentum des Pächters und des Verpächters in Betracht kommen sollte, wäre damit die Kreditbasis des Pächters wirtschaftlich nicht merklich verbessert.

   Besondere Probleme ergäben sich darüber hinaus beim lebenden Inventar landwirtschaftlicher Betriebe. Bei den laufenden Schwankungen im Bestand von Viehherden müßte es zu einer ständigen Veränderung in den Eigentumsverhältnissen kommen. Abgesehen von der Schwierigkeit, neuerworbene Tiere als Ersatzbeschaffung oder als Überbestand zu identifizieren, ergäbe sich die Frage, ob Tiere, die zunächst dem Eigentum des Pächters zuzurechnen wären, bei einem Rückgang des Bestandes ohne weiteres in das Eigentum des Verpächters übergingen. Hinzu kommt die Frage nach dem Eigentum an den im Betrieb geborenen Jungtieren, die im allgemeinen nicht als Ersatzstücke anzusehen sein dürften.

   Schließlich kann es im Einzelfall recht zweifelhaft sein, welche Ersatzstücke als notwendig anzusehen sind. Derartige Abgrenzungsschwierigkeiten sind zwar auch sonst häufig, sie sollten aber bei einer sachenrechtlichen Vorschrift tunlichst vermieden werden.

   Demgegenüber ist die geltende Regelung, die alle in das Eigentum des Pächters gelangten Inventarstücke zu Eigentum des Verpächters werden läßt (§ 588 Abs. 2 Satz 2 BGB) und dem Verpächter für das Überinventar ein Ablehnungsrecht gibt (§ 589 Abs. 2 BGB), wesentlich funktionsfähiger. Sie gewährleistet während der Dauer der Pacht klare Eigentumsverhältnisse und führt bei einer überdimensionierten Ersatzbeschaffung zu einem sachgerechten Interessenausgleich. Die Änderung ist schließlich für das angestrebte Ziel nicht erforderlich. Auch nach der geltenden Regelung steht ein vom Pächter neuangeschafftes Inventarstück als Sicherheit für die Finanzierung ebendieses Stükkes zur Verfügung, weil Gegenstände dann nicht in das Eigentum des Verpächters übergehen, wenn sie unter Eigentumsvorbehalt stehen oder vor Einverleibung in das Inventar — etwa der finanzierenden Bank — sicherungsübereignet werden.

2. **Zu Artikel 1 Nr. 2** (§ 593 Abs. 1 und 5 BGB)

   Die Bundesregierung wird gebeten, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, ob im Gesetzestext zum Ausdruck gebracht werden muß, daß den Parteien die Möglichkeit näherer vertraglicher Vereinbarungen über Voraussetzungen für die Annahme eines groben Mißverhältnisses eröffnet ist.

   Begründung

   Dem Zweck der Regelung in Absatz 5 läuft es nicht zuwider, wenn im Pachtvertrag nähere Vereinbarungen darüber getroffen werden, unter welchen Voraussetzungen der Eintritt eines groben Mißverhältnisses zwischen den Vertragsleistungen angenommen werden soll. Wenn zur Konkretisierung des Begriffs „grobes Mißverhältnis" — wie üblicherweise bei Wertsicherungsklauseln in der Form des Leistungsvorbe-

halts — ein fester Zahlenwert bestimmt wird, so kann das wesentlich zur Vermeidung von Streitigkeiten beitragen.

3. **Zu Artikel 1 Nr. 2** (§ 593 Abs. 2 bis 4 BGB)

In § 593 BGB sind die Absätze 2 bis 4 wie folgt zu fassen:

„(2) Eine Änderung kann frühestens zwei Jahre nach Beginn der Pacht oder nach Wirksamwerden der letzten Änderung der Vertragsleistungen verlangt werden. Dies gilt nicht, wenn verwüstende Naturereignisse, gegen die ein Versicherungsschutz nicht üblich ist, das Verhältnis der Vertragsleistungen nachhaltig verändert haben.

(3) Die Änderung kann nicht für eine frühere Zeit als für das Pachtjahr verlangt werden, in dem das Änderungsverlangen erklärt wird.

(4) Weigert sich ein Vertragsteil, in eine Änderung des Vertrages einzuwilligen, so kann der andere Teil die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts beantragen."

Begründung

Bei der Übernahme der Regelung aus § 7 des Landpachtgesetzes berücksichtigt der Entwurf nicht hinreichend, daß es sich bei den Vorschriften der Absätze 3 und 4 um materiellrechtliche Regelungen handelt. Diese Vorschriften sollten deshalb unmittelbar an Absatz 1 anschließen und redaktionell so geändert werden, daß nicht der Anschein entsteht, es handele sich um verfahrensrechtliche Regelungen. Außerdem sollte ausdrücklich klargestellt werden, daß die Zwei-Jahresfrist nicht nur für das erste Änderungsverlangen gilt, sondern ebenso für alle späteren.

4. **Zu Artikel 1 Nr. 2** (§ 594 Satz 3 BGB)

§ 594 Satz 3 BGB ist wie folgt zu fassen:

„Die Anfrage und die Ablehnung müssen schriftlich erfolgen."

Begründung

§ 594 Satz 3 schreibt für die Anfrage, ob der andere Vertragsteil zur Fortsetzung des Pachtverhältnisses bereit sei, aus Beweisgründen die Schriftform vor. Für die fristgebundene Ablehnung des anderen Vertragsteils enthält der Entwurf kein Formerfordernis. Aus Beweisgründen sollte jedoch auch die Ablehnung der Fortsetzung des Pachtverhältnisses der Schriftform bedürfen. Dies gilt um so mehr, als im Streitfall nachgewiesen werden muß, daß die Ablehnung fristgerecht erfolgt ist.

5. **Zu Artikel 1 Nr. 2** (§ 594d Abs. 3 BGB)

§ 594d Abs. 3 BGB ist wie folgt zu fassen:

„(3) Gegenüber einer Kündigung des Verpächters nach Absatz 1 ist ein Fortsetzungsverlangen des Erben nach § 595 ausgeschlossen."

Begründung

Der Wortlaut der Entwurfsregelung ist zu weit gefaßt, indem er ein Fortsetzungsverlangen eines Erben nach § 595 nicht nur gegenüber einer Kündigung nach § 594d Abs. 1, sondern schlechthin ausschließt. Die gewollte Einschränkung auf den Fall einer Kündigung nach dieser Vorschrift wird durch die Neuformulierung klarer zum Ausdruck gebracht.

Artikel 2

**Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch**

6. **Zu Artikel 2 Nr. 1** (Artikel 70 EGBGB)

Nummer 1 ist zu streichen.

Begründung

Die Binnenfischerei fällt grundsätzlich in die Gesetzgebungszuständigkeit der Länder, soweit sich eine Kompetenz des Bundes nicht aus Artikel 74 Nr. 1 und Nr. 18 GG ableiten läßt. Mit Artikel 69 EGBGB wird aber der Landesgesetzgeber vorbehaltlich der Vorschrift des § 958 Abs. 2 BGB ermächtigt, auch zivilrechtliche Rechtsverhältnisse im Zusammenhang mit der Fischerei zu ordnen. Offensichtlich soll mit Artikel 70 EGBGB diese Zuständigkeit der Länder dahin gehend eingeschränkt werden, daß die Länder nur den §§ 585 bis 597 BGB (neu) entsprechende Bestimmungen über die Pacht von Fischereirechten treffen können. Unbeschadet der Frage, ob ein solcher Eingriff in die Gesetzgebungszuständigkeit der Länder nach Artikel 74 Nr. 1 GG zulässig ist, besteht dafür kein Bedürfnis. Wie in der Begründung zu Artikel 70 EGBGB zutreffend ausgeführt ist, weist die Fischerei in den Ländern erhebliche Unterschiede auf. Ländergesetze können diese Unterschiede dann nicht ausreichend berücksichtigen, wenn sich diese im durch §§ 585 bis 597 BGB (neu) vorgegebenen Rahmen halten müssen. Bestimmungen über die Pacht von Fischereirechten müssen daher ohne Einschränkung den Ländern überlassen werden.

Artikel 3

**Änderung des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen**

7. **Zu Artikel 3 Nr. 7** (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 LwVG)

§ 4 Abs. 3 Nr. 4 LwVG ist wie folgt zu fassen:

„4. die nicht dem Vorstand oder der Geschäftsführung einer land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretung oder ihrer Untergliederungen angehören, soweit diese nach § 32 Abs. 1 am gerichtlichen Verfahren beteiligt werden."

Begründung

Der Ausschluß von Mitgliedern des Vorstands oder der Geschäftsführung einer land- und forst-

wirtschaftlichen Berufsvertretung vom Amt des ehrenamtlichen Richters ist nur insoweit geboten, als die Untergliederungen der Berufsvertretung tatsächlich im gerichtlichen Verfahren nach § 32 Abs. 1 LwVG beteiligt werden. In Bayern trifft dies z. B. nur für die Kreis- und Bezirksverbände und das Präsidium des Bayer. Bauernverbandes zu, nicht aber für dessen Ortsverbände. Die Vorschrift sollte nur so weit wie nötig gefaßt werden, um Schwierigkeiten bei der Bestellung der erforderlichen Zahl von ehrenamtlichen Richtern für die Verfahren vor den Landwirtschaftsgerichten zu vermeiden.

**Anlage 3**

## Gegenäußerung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrates

**Zu 1.**

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Der Gesetzentwurf verfolgt u. a. das Ziel, dem Pächter eine moderne Wirtschaftsführung zu ermöglichen. Dazu gehört auch eine Verbesserung seiner Kreditbasis. Abweichend vom geltenden Recht sollen daher, wenn bei der Pacht eines Grundstücks das Inventar zum Schätzwert übernommen wird, nicht mehr alle von dem Pächter beschafften Stücke mit der Einverleibung in das Inventar Eigentum des Verpächters werden, sondern nur noch die notwendigen Ersatzstücke. Andere Stücke gehen in das Eigentum des Pächters über und können als Sicherheit für etwaige Kredite verwendet werden.

Die Bundesregierung verkennt nicht, daß die Voraussetzung der „Notwendigkeit" eines Ersatzstückes im Einzelfall zu Zweifeln Anlaß geben kann, in wessen Eigentum ein vom Pächter beschafftes Stück fällt. Sie hält derartige Abgrenzungsschwierigkeiten aber nicht für unüberwindlich. Ähnliche Fragen werden im geltenden Recht durch § 1048 Abs. 1 Satz 2 BGB aufgeworfen. Die Vorschrift legt dem Nießbraucher die Verpflichtung auf, für den gewöhnlichen Abgang sowie für die nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft ausscheidenden Stücke Ersatz zu beschaffen. Die Verpflichtung beschränkt sich damit auch hier auf „notwendige Ersatzstücke" (MünchKomm-Petzold, BGB § 1048 Rdnr. 4 m. w. N.). Soweit ersichtlich, hat die Vorschrift zu keinen nennenswerten praktischen Schwierigkeiten geführt.

**Zu 2.**

Die Bundesregierung wird die erbetene Prüfung vornehmen.

**Zu 3.**

Dem Vorschlag wird zugestimmt. Jedoch sollten im vorgeschlagenen Absatz 2 Satz 2 in Anlehnung an § 7 Abs. 2 Satz 1 des Landpachtgesetzes hinter dem Wort „Vertragsleistungen" die Worte „grundlegend und" beibehalten werden.

**Zu 4.**

Dem Vorschlag wird zugestimmt. § 594 Satz 3 BGB sollte jedoch in Anlehnung an die im BGB übliche Formulierung (z. B. § 556a Abs. 5, § 564a Abs. 1, § 566) wie folgt gefaßt werden:

„Die Anfrage und die Ablehnung bedürfen der schriftlichen Form."

Satz 4 ist mit den Worten „Die Anfrage ist ..." einzuleiten.

**Zu 5.**

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

**Zu 6.**

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt. Die Vorschrift führt die in § 18 Abs. 1 des Landpachtgesetzes enthaltene Regelung fort, wonach die Länder den Vorschriften des Landpachtgesetzes entsprechende Bestimmungen u. a. für Verträge über die Pacht von Fischereirechten treffen können. Es erscheint zweckmäßig, die mit dem Gesetzentwurf bezweckten Verbesserungen auf die Fischereirechtspacht zu erstrecken. Die Formulierung, „... entsprechende Bestimmungen ... treffen" ist hinreichend flexibel, um Besonderheiten Rechnung tragen zu können.

**Zu 7.**

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 5300 Bonn
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 08 21, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon (02 28) 36 35 51
ISSN 0722-8333